

# Jurisprudencia de interés: deshaucio por impago y responsabilidad de los administradores

Si guiendo con la tónica de informar a los expertos contables y tributarios sobre la más reciente doctrina jurisprudencial, he seleccionado dos resoluciones que me parecen muy interesantes: ambas de la Audiencia Provincial de Barcelona. La primera hace referencia a que el impago de una mensualidad no se debe considerar retraso sino impago; y la segunda aborda la responsabilidad por daño y culpa de los administradores en referencia a que se debe probar el nexo causal entre el daño y la conducta del administrador:

## 1) El pago de la renta debe ser completo y no parcial (sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 12 de abril de 2010)

Esta resolución judicial manifiesta una doctrina reiterada por la Audiencia de Barcelona, que el pago de la renta vencido el plazo pactado pero dentro de la misma mensualidad a que la renta corresponde y antes de que transcurra esta constituye un mero retraso que no debe conllevar a la grave sanción que supone la reso-



lución del contrato. De ahí que se aconsejara no demandar por impago al inquilino cuando debía solamente una renta y antes de finalizar la mensualidad corriente.

La Audiencia Provincial de Barcelona rectifica y dice en el fundamento de derecho II de la sentencia: *No obstante, este criterio no puede ser mantenido de acuerdo con la doctrina jurisprudencial fijada por el Tribunal Supremo en sentencias de fecha 24 de julio de 2008, 19 de diciembre de 2008, 26 de marzo de 2009, y 20 y 30 de octubre de 2009, doctrina que ya ha sido aplicada por este Tribunal en sentencias anteriores. La primera de dichas sentencias, resolutoria de un recurso de casación por interés casacional en su modalidad de "jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales" efectuó la siguiente declaración en su fallo "2º declarar como doctrina jurisprudencial la que el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas."*

Con dicha doctrina reiterada y, en el supuesto de que el arrendatario no haya abonado la renta del mes dentro del plazo estipulado (por ejemplo, que el contrato estipule que la renta se abonará dentro de los cinco primeros días de cada mes), podré demandarlo y solicitar la resolución del contrato sin necesidad de esperar que acumule varias rentas o que finalice el mes del impago, pues ya no se considerará retraso. Un alivio para los arrendadores que no deberán soportar un retraso en el día de cobro de la renta por decisión unilateral del arrendatario.

**2) Es necesario probar el nexo causal entre el daño alegado y la concreta conducta negligente que se imputa al administrador como tal (sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 30 de noviembre de 2009)**

En el supuesto planteado, un socio minoritario pretende la responsabilidad personal de la administradora con base en el régimen de responsabilidad establecido en el Art. 135 del ya derogado Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas por haber incurrido

la administradora en las siguientes conductas negligentes:

- No formular ni someter a la junta las cuentas anuales de los ejercicios 2003, 2004, 2005 y 2006.
- Decidir, sin aprobación de la junta, el abandono del local del negocio y dejar de operar.
- No colaborar con el auditor de cuentas designado por el registro mercantil a instancias de la actora, sin que el mismo pudiera emitir el informe.

No prospera la pretensión de la parte actora (socio minoritario) ya que la sentencia se remite a la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 2004, que en el ámbito de la acción individual de responsabilidad (Art 135 TRLSA), insiste en la exigencia de la acreditación de una relación causal directa entre el comportamiento del administrador y el daño sufrido por el socio o tercero, exista una relación causal directa, como ya indicaban las sentencias del TS de 11 de octubre de 1991, 21 de noviembre de 1997, y 28 de junio de 2000, a las que debe añadirse las sentencias del TS de 30 marzo 2001, 26 octubre 2001, 19 noviembre 2001, 25 febrero 2002, 4 abril de 2003 y 16 febrero 2004.

A raíz de toda esta jurisprudencia debemos tener claro que, para pedir la acción individual de responsabilidad del administrador, debemos demostrar de forma fehaciente e indubitada la relación causa/efecto existente entre el daño causado y la conducta del administrador. Sin esa relación causal directa, difícilmente prosperará la acción contra el administrador, pese a que haya incurrido en graves negligencias como no presentar las cuentas anuales o no colaborar con los auditores.

**Por un lado, el impago de una mensualidad no se debe considerar retraso sino impago; y, por otro, se plantea la responsabilidad por daño y culpa de los administradores, debiéndose probar el nexo causal entre su conducta y el daño.**

