

## Jurisprudencia

---

### Reseña jurisprudencial e-Dictum 110

*Por Cecilio Molina Hernández, profesor adjunto de Derecho mercantil de la Universidad San Pablo CEU.*

#### TRIBUNAL SUPREMO

##### **SENTENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO [Recurso 4928/2017] DE 20 DE ABRIL DE 2021 [Ponente: Juan María Díaz Fraile]**

La sentencia de apelación ha negado la legitimación activa de los demandantes para solicitar la inoponibilidad frente a ellos de la adjudicación de la finca en el procedimiento de apremio administrativo a favor de los demandados, porque en el momento de la subasta y adjudicación, en la anotación preventiva del embargo tomada en el procedimiento ejecutivo seguido para el cobro de los créditos cedidos a su favor en 2007, a pesar de haberse aprobado la sucesión procesal en 2008, seguía constando en el Registro de la Propiedad como titular del crédito y ejecutante el Banco de Santander Central Hispano, por lo que los demandados, en el momento de la adjudicación e inscripción de la finca a su favor, no pudieron conocer por el Registro que los demandantes eran los titulares de ese crédito, ni ese conocimiento se ha probado por otros medios. Esta tesis no puede ser confirmada al desconocer la naturaleza jurídica y la eficacia de las anotaciones preventivas de embargo, en conexión con los requisitos propios de las cesiones de créditos ordinarios (no referidos a bienes inmuebles), conforme al artículo 1526 del Código Civil.

La cesión de créditos y demás derechos incorporales son contratos traslativos que se perfeccionan por el mero consentimiento de cedente y cesionario (arts. 1526 y siguientes CC y 347 y 348 Ccom), sin necesidad de acto alguno de entrega o traspaso posesorio del derecho cedido para dejar de ser titular del mismo (sentencia 19/2009, de 14 de febrero) - sin perjuicio de los requisitos necesarios para que produzca efectos frente a terceros, conforme al artículo 1526 del Código Civil-. Tampoco es necesario el consentimiento del deudor cedido, ni siquiera es preciso su conocimiento, para que se produzca el efecto traslativo de la

titularidad del crédito, sin perjuicio de que el pago hecho por aquél al cedente antes de tener conocimiento de la cesión le libere de la obligación (art. 1527 CC).

A diferencia de la cesión de los créditos hipotecarios, la cesión de los créditos ordinarios (no referidos a inmuebles, en la terminología del art. 1526 CC), no requiere para su eficacia frente a terceros la previa inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad, requisito imprescindible para la cesión de aquellos (art. 149 LH).

En el caso de la litis no estamos ante la cesión de un crédito hipotecario o referido a bienes inmuebles, por lo que no resulta aplicable la exigencia de la previa inscripción en el Registro de la cesión. Paralelamente, existe una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues en este caso sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (art. 130 LH, y sentencia 39/2021, de 2 de febrero). Por ello, como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la exigencia de la previa inscripción a favor del acreedor hipotecario ejecutante en relación con la inscripción del decreto judicial de adjudicación en el procedimiento de ejecución directa hipotecaria, no es directamente aplicable respecto de las anotaciones preventivas de embargo, dada la diferente situación jurídica de quien es titular de un crédito hipotecario y de quien lo es de una anotación preventiva de embargo (por todas, resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013).

[Ver documento](#)

## SENTENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO [Recurso 3956/2017] DE 19 DE ABRIL DE 2021 [Ponente: Pedro José Vela Torres]

El motivo de casación denuncia la infracción del artículo 3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

En el desarrollo del motivo, los recurrentes alegan que la sentencia recurrida no distingue las distintas situaciones contractuales que concurren en ellos, pues mientras que la prestataria obtuvo el préstamo con una finalidad profesional, los fiadores -sus padres- eran ajenos a esa actividad. Como consecuencia de ello, en tanto que los fiadores sí tienen la cualidad de consumidores, respecto de ellos procede la realización de los controles de transparencia y abusividad.

Al oponerse al recurso de casación, la parte recurrida alegó que este motivo era inadmisibile por falta de interés casacional. Sin embargo, esta alegación no puede ser atendida, porque la parte recurrente identifica la norma sustantiva que considera infringida y la jurisprudencia que entiende vulnerada. Cosa distinta es que efectivamente exista o no esa contradicción, pero eso afecta a la estimación, no a la admisibilidad.

La prestataria no puede resultar consumidora, conforme al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, porque el préstamo tuvo una finalidad profesional, en cuanto que lo solicitó para financiar la compra de unas participaciones de una cooperativa que le permitieran el desempeño de su profesión.

Además, en este caso, se plantean los parámetros del control de la transparencia respecto de una cláusula suelo. El control de transparencia no se agota en el mero control de incorporación, sino que supone un plus sobre el mismo. Según se desprende inequívocamente de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, no solo es necesario que las cláusulas estén redactadas de forma clara y comprensible, sino también que el adherente pueda tener un conocimiento real de las mismas, de forma que un consumidor informado pueda prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, sus consecuencias económicas.

El control de transparencia excluye que, en contratos en que el adherente sea un consumidor, pueda

agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como éste la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica le pasó inadvertida, porque se le dio un inapropiado tratamiento secundario y no se le facilitó la información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula.

Tanto la jurisprudencia nacional como la comunitaria han resaltado la importancia que para la transparencia en la contratación con los consumidores tiene la información precontractual que se les facilita, porque es en esa fase cuando se adopta la decisión de contratar.

[Ver documento](#)

## **SENTENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO [Recurso 1568/2018] DE 15 DE ABRIL DE 2021 [Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas]**

El artículo 13.2 e) de la Ley Orgánica de la Edificación (LOE) establece como obligación del director de la ejecución de la obra, la firma del certificado final de obra.

De las normas expuestas se deduce que el director de la ejecución de la obra (arquitecto técnico, en este caso) responde de la veracidad y exactitud del certificado final de obra, que firma, pues el certificado es una declaración de que la obra se ha ejecutado conforme al proyecto.

La función de control que desarrolla este agente es el presupuesto para suscribir esta certificación, pues a través de aquélla puede constatar la correcta ejecución de las obras.

La responsabilidad del director de la ejecución de la obra en este punto es similar a la asumida por el director de la obra, aunque circunscrita a su ámbito de actuación dentro del proceso edificatorio. En consecuencia, si en su función de supervisión y control advierte alguna desviación respecto de las instrucciones dadas ha de ordenar su subsanación y, si el constructor no rectifica lo indebidamente ejecutado, deberá responder el director de la ejecución de la obra en caso de suscribir la certificación final de la obra por su falta de veracidad y exactitud.

Por otra parte, las normas citadas prevén la contratación conjunta de dos o más directores de obra, pero no analizan el caso de que sean dos o más los

directores de ejecución de obra, ni el supuesto en que la contratación sea sucesiva.

En conclusión, el certificado final de obra debe ajustarse a parámetros de veracidad y exactitud, por lo que quien firma un certificado final de obra, cuando con anterioridad ha intervenido otro técnico director de la ejecución, ha de velar por la idoneidad de las obras acometidas (en protección de los adquirentes) y, sin perjuicio de ello se deberán acreditar los presupuestos básicos de su resarcibilidad, esto es, su realidad, su imputación y su cuantía.

Partiendo de estas bases debemos aseverar que el arquitecto técnico (D. Anibal) solo dirigió un 5,03% del total de la obra, tomando posesión de la misma en enero de 2008, tras el fallecimiento del anterior arquitecto técnico, suscribiendo el certificado final de obra el 16 de mayo de 2008, no constando que D. Anibal interviniese en la ejecución material de las partidas defectuosas, haciéndose cargo exclusivamente de los acabados y remates finales.

Por ello procede excluir la responsabilidad del arquitecto técnico demandado, dado que:

1. Intervino en una parte exigua de las obras.
2. No acometió las obras que se evidenciaron como defectuosas.
3. Del contenido del informe pericial de la actora, no puede concluirse que los defectos de ejecución pudieran ser detectables o de ejecución grosera, a la firma del certificado final de obra.

[Ver documento](#)