

A background image showing a person in a white lab coat, likely a lawyer, holding a pair of golden scales of justice. The person's hands are visible, and they appear to be looking at a document. The lighting is soft and focused on the scales.

## ACTUALIDAD JURÍDICA

### **CIVIL**

**El perfil de agente bancario y abogado experto en derecho bancario y mercantil excluye la apreciación de error de vicio en el consentimiento de productos financieros complejos como el de permuta o Swap.**

La sentencia 507/2022 de 28 de junio, Ponente Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gallardo se pronuncia sobre las exigencias de información necesarias en la comercialización de productos complejos de permuta o SWAP que determinen error de vicio en el consentimiento.

La sentencia reitera la jurisprudencia emanada de la sala sobre la asimetría formativa existente entre las entidades prestadoras de servicios financieros y los inversores no profesionales, bajo la normativa MiFID por la que dichas entidades tienen el deber de suministrar al cliente una información comprensible y adecuada de las características del producto y los concretos riesgos que les puede comportar su contratación, entre los que se encuentran los de cancelación anticipada.

No obstante, en el caso concreto el demandante ostentaba la condición de agente bancario y abogado experto en derecho bancario y mercantil, aunque en el anexo no figurara la contratación de estos productos financieros complejos, se aprecia con carácter general que alguien con dicho perfil pudiera conocer en qué consiste el producto, cómo opera en el mercado y riesgos, incluido el coste de cancelación.

## **CIVIL**

**La compra de una unidad alojativa por particulares con fines de explotación negocial y no meramente residenciales excluye la aplicación de la ley 57/1968 en relación con la posición legal del Banco como avalista colectivo.**

La sentencia del Tribunal Supremo núm. 502/2022 de 27 de junio, Ponente Excmo. Sr. Francisco Marín Castán resuelve sobre si la Ley 57/1968 es o no aplicable a la compraventa de una unidad alojativa perteneciente a un conjunto inmobiliario en construcción específicamente destinado al uso hotelero, cuando dicha ley tiene como objeto las edificaciones con finalidad residencial.

Los demandantes alegaban que al no haber llegado la construcción a buen fin el banco demandado debía responder frente al comprador como avalista colectivo y subsidiario conforme al artículo 1-2. De la ley 57/1968.

En primera instancia se estimó íntegramente la demanda al considerar que la Ley 57/1968 sí era aplicable al caso porque los compradores no eran inversores si no particulares y porque la compraventa tuvo la finalidad residencial, aunque su uso fuese solo temporal (4 semanas al año).

El Alto tribunal concluye remarcando la jurisprudencia ya existente en esta materia al señalar que la Ley 57/1968 no ampara a los que compren una vivienda para un uso no residencial propio sino negocial, como es el caso presente, pues compraron una "unidad alojativa" en régimen de apartahotel destinada a la explotación hotelera, mientras que la Ley 57/1968 es de aplicación solo en supuestos en los que el destino de la vivienda es residencial, no puramente negocial o de explotación.

## **CIVIL**

**Legitimación de los segundos adquirentes de viviendas para reclamar al Promotor por el incumplimiento de las calidades previstas en la Memoria de Calidades correspondiente. Carácter esencial del citado documento.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de 22/06/22, nr.494/2022, Ponente Francisco Javier Arroyo Fiestas, se pronuncia en el correspondiente Recurso de Casación por interés casacional en relación con la legitimación de los segundos adquirentes de diversas viviendas para reclamar que el promotor de estas les indemnizara por la diferencia de calidades en los materiales de las puertas de las mismas y de los frentes de armario al no corresponderse las citadas calidades con la Memoria entregada a los compradores y que fue objeto de la oferta publicitaria.

La A. Provincial había desestimado la reclamación por entender que: *"Los defectos en las puertas no afectaban a la esencia e integridad del inmueble, sino a su mejora y que no se les había hecho cesión expresa por los primeros adquirentes a los segundos de las acciones correspondientes"*

La Sala, con expresa cita de las sentencias del TS de 30/6/97, nr.597/97 y 11/4/2011, nr.269/11, resuelve que: *"De la citada doctrina Jurisprudencial se deduce en interpretación del art 1257 CC que los segundos adquirentes de las viviendas están legitimados para reclamar en defensa de sus derechos, adquiridos derivativamente en base a la compraventa de los anteriores titulares, que nunca renunciaron a sus derechos"*.

Y que *"la acción ejercitada tendente a reclamar por la diferencia de calidades en puertas y armarios tiene trascendencia sustancial en aras a preservar la integridad del bien, en cuanto las Vendedoras incumplieron manifiestamente el compromiso adquirido en virtud de la Memoria de Calidades, documento que integra con carácter esencial la compraventa de tal manera que los art.3y4 RDL 515/88 de 21/4 exigen que se respete lo ofertado publicitariamente y que se tenga a disposición de los compradores la referencia a los materiales empleados"*.

Es decir que *"...el anexo de la Memoria de Calidades no es una mera condición accesorio, dado que forma parte del núcleo o contenido esencial de los compromisos adquiridos"*.

## **CIVIL**

**Dies a quo para el devengo de intereses de las cantidades anticipadas a cuenta del precio de la compra de una vivienda por los socios de una Cooperativa, cuándo procede el reintegro de estas.**

La Sentencia de fecha 21/06/22, nr. Ponente Francisco Marín Castán, en relación con la controversia acerca de cuándo procede computarse el dies a quo para el reintegro de los intereses de las cantidades anticipadas a cuenta del precio de las viviendas por los socios de una Cooperativa, a cargo de los bancos avalistas, que aducían la improcedencia por el "retraso desleal" en el ejercicio de la acción, señala que:

Conforme a la numerosa doctrina Jurisprudencial de la Sala (entre otras, sentencias 194/22, de 7/3 y 23/22, de 17/1) *"los intereses a que se refieren la Ley 57/1968, art.3 y D. adicional primera de la LOE se devengan desde la fecha de cada anticipo, dado que se trata de intereses remuneratorios y no moratorios".. sin que se pueda apreciar el citado retraso desleal en plantear la reclamación..."cuando la acción se ha ejercitado antes de vencer el plazo de prescripción establecido por la Ley según su interpretación Jurisprudencial.*

## **CIVIL**

### **Intrusión ilegítima en el derecho a la imagen de un artista fallecido en el cartel publicitario de un festival.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16/06/22, nr.2340/22, Ponente Ignacio Sánchez Gargallo, se pronuncia en relación con la intrusión ilegítima en el derecho a la imagen de un artista fallecido cuya fotografía fue insertada en el cartel publicitario de un conocido festival, en el que hacía referencia a que se haría un homenaje al fallecido. Los hijos y herederos del finado demandaron el cese de la intrusión y la indemnización de los daños. En primera instancia se estimó la demanda.

Interpuesto Recurso de Casación por la entidad demandada, aduciendo la finalidad cultural del homenaje, la Sala lo desestima señalando que no basta una mención de un homenaje a un artista para justificar el empleo de su imagen, y por otra parte *"...resulta irrelevante el relativo carácter de personaje público que pudiera atribuirse al artista, ni tampoco donde fue captada la imagen,...ni mucho menos que ese interés público pudiera considerarse constitucionalmente prevalece al interés de los herederos del artista fallecido en evitar la difusión de su imagen"*.

**AUREN ABOGADOS**



[www.auren.com](http://www.auren.com)

