

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 the scales are positioned in the center of the frame. The background is slightly blurred, suggesting an office or courtroom setting.

## ACTUALIDAD JURÍDICA

### **CIVIL**

#### **Casos en los que no cabe la devolución a los compradores de viviendas en construcción de las cantidades anticipadas por estos.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26/07/22, nr.584/22, Ponente Francisco Marín Castán resuelve el Recurso de Casación interpuesto por el banco y la entidad avalista de una promoción de viviendas en la que dos compradores de una de ellas en construcción reclamaron el reintegro de todas las cantidades anticipadas a cuenta del precio y sus intereses frente a la citada entidad, receptora de los anticipos, y la repetida avalista.

Recurrida la sentencia de Instancia por aquellas el Supremo estima el Recurso en cuanto conforme "a la doctrina Jurisprudencial...la entidad bancaria no pudo incurrir en la responsabilidad del art.1-2a Ley 57/68 cuando no consta que conociera que el ingreso en una cuenta de la Promotora se correspondía con un anticipo de los compradores a cuenta del precio de su vivienda al haber sido realizado el mismo por un tercero."

La Sala señala que conforme dispone la STS 503/18,entre otras, la responsabilidad legal de las entidades de crédito derivada del citado precepto.." no es una responsabilidad a todo trance, a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador, sino una responsabilidad derivada del incumplimiento de los deberes que les impone dicha ley" y esta no ampara "a quienes, como los compradores, contratan por medio de una sociedad, prescinden de la cuenta indicada en sus contratos para

*el ingreso de los anticipos y, en fin, los ingresan por medio de otra sociedad en una cuenta diferente y una entidad de crédito distinta".*

En cuanto a la entidad avalista la Sala igualmente la exonera *"por no concurrir ninguna de las circunstancias capaces de generar, ya por el promotor, ya por la entidad con la que concertó la línea de avales, esa confianza en los compradores, ya que en los contratos de compraventa "no se hizo referencia ni mención alguna a la Ley 57/68 ni a la garantía de devolución de los anticipos..."*.

## **CIVIL**

### **Alcance del control de transparencia de las condiciones generales de los contratos de préstamo hipotecarios en los supuestos de préstamos de finalidad mixta.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de 27/07/22, nr.589/22, Ponente Juan Maria Díaz Fraile, se pronuncia en relación con el alcance del principio de control de transparencia aplicable a las condiciones generales en los contratos de préstamo hipotecario y la calificación como consumidores o no de los contratantes en los casos de préstamos con finalidad mixta.

En el supuesto examinado un tercio del préstamo se destinó a la cancelación de un préstamo previo sobre una vivienda y los dos tercios restantes a la adquisición de un local comercial y una plaza de garaje anexa.

La Sala desestima el Recurso de los prestatarios aduciendo la doctrina de la STJUE de 25/1/2018, C-498/16, según la cual el citado control sólo es aplicable en el supuesto de que *"el vínculo de dicho contrato con la actividad profesional del interesado fuera tan tenue que pudiera considerarse marginal y, por tanto, sólo tuviera un papel insignificante en el contexto de la operación, considerada globalmente"*.

Lo que la Sala entiende de aplicación *"al presente caso en que la Audiencia considera probado que la finalidad principal del préstamo estaba directamente vinculada a la actividad empresarial de los prestatarios"*. Por lo que, concluye la Sala, *"los demandantes no pueden acogerse al estatuto tuitivo propio de los consumidores"*.

## **CIVIL**

### **Representación voluntaria en las SRL a favor de terceros no incluidos entre las personas que cita el art .183 LSC y vulneración de los actos propios.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de 5/7/22, nr.536/2022, Ponente Pedro José Vela Torres, examina el Recurso de Casación en el que varias Sociedades de Responsabilidad Limitada recurrían la Sentencia de Instancia que había anulado los acuerdos adoptados en las Juntas Generales respectivas por no haber admitido su Presidente la representación voluntaria de los socios demandantes por terceros no incluidos entre las personas que determina el art.183 LSC.

La Sala desestima el Recurso por cuanto habiendo quedado acreditado que en otras Juntas anteriores se había admitido el mismo sistema de representación voluntaria que ahora se deniega en las impugnadas "*..es correcta la conclusión a la que llega la AP sobre la mala fe y la contravención de los actos propios, una vez que, de manera sorpresiva y sin aviso previo, se vulneró la confianza legítima de los socios en que se admitiría el mismo sistema de representación voluntaria consentido en ocasiones precedentes*".

## **CIVIL**

### **Desahucio por falta de pago y reclamación del Impuesto de Bienes Inmuebles. Plazo de reclamación.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26/07/2022 nr.578/22, Ponente Jose Luis Seoane Spielberg, se pronuncia en relación con la falta de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles por el arrendatario de un contrato de arrendamiento de renta antigua como causa de resolución del referido contrario sin que sea necesario previamente acudir a un procedimiento de determinación de rentas (art. 101 de la LAU de 1964) si los actos propios de la arrendataria permiten concluir que ésta conoce su importe concreto.

Nuestro Alto Tribunal, de igual manera que la Audiencia Provincial, argumenta "*Y es lo cierto, que efectuada la notificación del IBI, su cuantía no es impugnada por la arrendataria -es más, es expresamente admitida la del año en curso-; tampoco, que el impuesto reclamado no corresponda a la vivienda litigiosa; no se trata de un caso en que la cuota no estuviese individualizada y debiera determinarse en función de la superficie controvertida de cada vivienda, con respecto a la totalidad del inmueble,*

*ni tan siquiera se debate el derecho a su repercusión en la inquilina por venir directamente establecido en la ley; sino que, realmente, la oposición es procesal, consistente en que, como ya se reclamó en otro proceso previo y no se recurrió la sentencia, la arrendataria esta liberada del abono del IBI, omitiendo que, en el fallo de dicha resolución, se dejaba a salvo el resto de las obligaciones legales y contractuales de las partes, entre las que se encuentra el abono del referido tributo. Formulada la oposición por la arrendataria el 7 de octubre de 2019, se presenta la demanda, que ahora nos ocupa, antes del transcurso de dos meses, el 5 de diciembre de dicho año. Una negativa injustificada a la repercusión del impuesto posibilita la resolución del contrato.*

*No consideramos, con ello, que se haya vulnerado el régimen del art. 101 de la LAU de 1964, que no cabe utilizarlo, desviado de su finalidad normativa, para demorar el cumplimiento de una obligación legal”:*

Además, en cuanto al plazo de prescripción, el Tribunal Supremo confirma que se trata del plazo de cinco años “*la obligación de pagar el IBI como una obligación dineraria, de periodicidad anual, cuyo carácter periódico comporta su asimilación a la obligación, también periódica, de pago de la renta, el plazo de prescripción será de cinco años (artículo 1966.3ª CC) por ser pago periódico*”.

## **CIVIL**

### **Aplicación retroactiva de la pensión de alimentos al momento en que se produce su reclamación.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11/07/2022 nr. 557/22, siendo Ponente Francisco Javier Arroyo Fiestas, resuelve la cuestión relativa al momento en que debe producirse el devengo de la pensión alimenticia, a raíz del recurso de casación que fue entablado por la progenitora frente a la resolución de la Audiencia Provincial, que consideró que el pago de dicha pensión se debe realizar a partir de la fecha del dictado de la resolución.

Nuestro Alto Tribunal, compartiendo el criterio de la recurrente, invoca la retroactividad de la pensión de alimentos al momento en que se produce su reclamación: “*Ante la doctrina jurisprudencial referida, procede estimar el motivo y el recurso casando la sentencia recurrida, en el sentido de que la pensión alimenticia debe abonarse desde la interposición de la demanda, si bien habrán de descontarse*

*las cantidades abonadas por D. Juan María, en concepto de alimentos al menor, desde la interposición de la demanda hasta la sentencia del juzgado de primera instancia en la que se acordó la custodia compartida.*

*No procede abono de la pensión de alimentos desde que se instauró la custodia compartida y durante su vigencia, ya que durante ese período cada progenitor atendió a los alimentos del menor, durante la estancia que a cada uno correspondía (art. 148 C. Civil).*