

A background image showing a person in a white lab coat holding a pair of golden scales of justice. The person's hands are visible, and the scales are balanced. The image is slightly blurred, focusing on the scales and the person's hands.

ACTUALIDAD JURÍDICA

CIVIL

Desahucio por precario. Legitimación de los copropietarios demandantes para actuar en nombre de la comunidad cuando consta la voluntad contraria de otro copropietario

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 09/02/23, nr.198/23, Ponente María de los Ángeles Parra, resuelve el litigio se suscita entre, de una parte, quienes ocupan la vivienda en virtud del uso conferido por la copropietaria titular de la mitad indivisa del pleno dominio y, de otra parte, los demás copropietarios (adquirentes por herencia tras el fallecimiento del copropietario anterior), que ejercitan acción de desahucio por precario para que desalojen el inmueble quienes, entiende la sala, gozan de legitimación activa para el ejercicio de la acción, en el siguiente sentido:

"Es decir, se da la paradoja de que la demandada, que basa su posesión de la vivienda en la concesión de quien carece del poder de disposición en exclusiva del derecho de uso, niega la legitimación de los demandantes para exigir que cese en su uso precisamente con el argumento de que son ellos quienes no ostentan la mayoría. Ello a pesar de que, como razona la Audiencia, en criterio plenamente compartible, la acción ejercitada por los demandantes redundaría de forma objetiva en beneficio de la comunidad, pues la ocupación de la vivienda podría apreciarse como una carga tanto por los copropietarios como por terceros y ello redundaría en el beneficio económico que se podría obtener en la venta. Este control judicial de que, por su finalidad, el ejercicio de la acción no se desvía del beneficio común, permite concluir afirmando la falta de justificación de la pretensión de la demandada, que pretende mantener, en claro perjuicio de los demás copropietarios, el uso de la vivienda que le fue cedida en precario por una copropietaria. En definitiva, ante la inexistencia de mayoría y el

bloqueo de las posiciones, lo que han hecho los demandantes es acudir al juez, como autoriza la primera parte del art. 398.III CC”.

CIVIL

Compraventa de vivienda en construcción para uso residencial. Ley 57/1968. Responsabilidad del banco por las cantidades ingresadas en una cuenta del promotor, debiendo calcularse los intereses desde la fecha de devengo.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17/01/23, nr.36/23, siendo ponente Francisco Marín Castán se pronuncia en el correspondiente Recurso de Casación, sobre el litigio que plantea el comprador de una vivienda en construcción que reclamó al banco todas las cantidades anticipadas a la promotora a cuenta del precio más intereses desde la fecha de cada pago, con carácter principal con base en la responsabilidad legal del art. 1-2.^ª de la Ley 57/1968 y subsidiariamente como avalista.

Siendo que la controversia se reduce a determinar si concurren o no los presupuestos exigidos para declarar la responsabilidad de la entidad demandada como receptora de los anticipos y con respecto a todas las cantidades reclamadas, nuestro Alto Tribunal estima en parte el recurso del particular argumentando *"En consecuencia, (...) estimando en parte el recurso de apelación del comprador-demandante, en cuanto al comienzo del devengo del interés legal de las cantidades anticipadas objeto de condena (toda vez que la decisión de la sentencia apelada de fijar el día inicial en la fecha de la demanda y no en la fecha de cada anticipo es contraria al carácter remuneratorio y no moratorio de estos intereses de la Ley 57/1968), revocar la sentencia de primera instancia únicamente en su pronunciamiento sobre intereses y fijar el comienzo del devengo del interés legal de la cantidad anticipada objeto de condena (24.267,60 euros) en las fechas de cada pago”.*

CIVIL

Cláusula suelo. Validez del acuerdo novatorio que suprime la cláusula e incluye una renuncia de acciones genérica porque supera el control de transparencia. Nulidad de la cláusula de renuncia de acciones.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17/01/2023, nr. 43/2023, Ponente Juan Marín Diaz Fraile, en el Recurso de Casación entablado resuelve la litis en que se discute la validez del acuerdo de novación en que se pacta la eliminación de la cláusula suelo y la modificación del tipo de interés inicialmente pactado en el contrato de préstamo, así como la validez de la cláusula por la que el prestatario renuncia a futuras reclamaciones. Así, mientras que el acuerdo de novación es válido en atención a la superación del doble control de transparencia e incorporación, el Tribunal Supremo declara la nulidad de la renuncia:

"En cuanto a la cláusula de renuncia al ejercicio de acciones contenida en la estipulación segunda del acuerdo, sería nula conforme a la jurisprudencia de aplicación. El hecho que la cláusula de renuncia se ciña a las reclamaciones que tengan por objeto la cláusula suelo suprimida no excluye que haya de examinarse su transparencia y, en su caso, abusividad, a la luz de los parámetros fijados por la reseñada sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020. Y en el caso objeto de este recurso, la cláusula de renuncia de acciones adolece de falta de transparencia, porque no consta acreditado que se hubieran facilitado al consumidor los datos e información exigible sobre las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de dicha renuncia, que resultaban precisos para considerar que la misma fue fruto de un consentimiento libre e informado.

Como hemos declarado reiteradamente (por todas, sentencia 63/2021, de 9 de febrero), "la consecuencia derivada de la falta de transparencia de la cláusula de renuncia al ejercicio de acciones, al no haber podido conocer el consumidor sus consecuencias jurídicas y económicas, consecuencias que no se advierten beneficiosas para el consumidor, es su consideración como abusiva, lo que lleva, por tanto, a que declaremos su nulidad de pleno derecho (arts. 83 TRLGDCU, 8.2 LCGC y 6.1 de la Directiva 93/13)".

CIVIL

Inadecuación del procedimiento de tutela sumaria de la posesión. La acción de la comunidad de propietarios contra el propietario que ocupa y hace obras en elementos comunes debe tramitarse por los cauces del juicio ordinario.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16/01/2023, nr.16/2023, Ponente JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG resuelve el Recurso de infracción procesal entablado por un copropietario frente a la comunidad de propietarios tras dictarse en sede de apelación, resolución por la que se declaró que dicho copropietario estaba perturbando la legítima posesión de los elementos comunes de la comunidad al hacer, entre otras cosas, obras no autorizadas en estos.

Nuestro Alto Tribunal estima el recurso de infracción procesal, considerando que lo procedente habría sido dirimir la litis por los cauces del juicio ordinario y no por los del juicio sumario de la posesión:

"Pues bien, en este caso, las obras realizadas por la entidad demandada, como consta de las fotografías e informes periciales, no son de rápida e inmediata ejecución, ni la demandada se limitó a la simple ocupación material de un bien común, sino que son trabajos arquitectónicos de envergadura, comprendiendo obras de demolición y edificación, que se prolongaron en el tiempo y que se ejecutaron a la vista de la actora, que reaccionó tardíamente contra ellas mediante la promoción del presente procedimiento posesorio en vez de promover, en su momento, el más específico de obra nueva, por lo que no puede pretender ahora, en un juicio sumario, de cognición limitada al hecho posesorio, la demolición y reposición de lo construido a su estado originario, debiendo acudir, para ello, al juicio ordinario de propiedad horizontal, en su condición de proceso plenario, en el que las partes pueden dirimir, sin las limitaciones impuestas por los juicios posesorios, el mejor derecho sobre los trabajos realizados".

CIVIL

Responsabilidad civil por hecho derivado de la circulación de vehículos de motor. Inexistencia de culpa exclusiva de la víctima o concurrencia de culpas.

La sentencia número 60/2023, de fecha 23 de enero de 2023, ponente Jose Luis Seoane Spielberg, resuelve el recurso de casación recaído en el procedimiento cuyo objeto versa sobre las consecuencias civiles derivadas de una colisión que tuvo lugar el día 16 de octubre de 2016, entre un turismo y una motocicleta, resultando lesionado su conductor.

La demanda en primera instancia fue desestimada al considerar el Juzgado que la disolución se debió a la culpa exclusiva del motorista demandante, confirmándose después este pronunciamiento en la Audiencia Provincial.

Sin embargo, el Tribunal Supremo, alejándose de los pronunciamientos anteriores entiende que la colisión no tuvo lugar exclusivamente a causa del comportamiento ni velocidad del motorista:

"No podemos compartir el argumento de que si el automóvil no hubiera parado no se hubiera producido la colisión, y que, por ello, su acceso a la vía preferente fue correctamente ejecutado, sin que ningún reproche quepa efectuarle a su conductor; puesto que, independientemente de que la imputación del daño es por riesgo, el acceso a la vía preferente y la ulterior detención en la calzada, en las proximidades de la curva, no son, como hemos señalado, reiteradamente, maniobras desconectadas entre sí, sino de realización planificada, generadoras de un indiscutible riesgo, que pudo ser evitado, y que no era imprevisible para el conductor del turismo. Por todo ello, descartamos la existencia de culpa exclusiva de la víctima.

Tampoco apreciamos que el motorista haya incurrido en un aporte con causal, de intensidad o valor suficiente, para acudir al mecanismo de la concurrencia de culpas. Es precisamente, en casos como los que constituyen el objeto del proceso, que la socialización del daño adquiere auténtica carta de naturaleza, para atender a la finalidad pretendida de resarcir los daños causados por esos instrumentos del progreso, que constituyen una fuente indiscutible de riesgos, como son los vehículos de motor, a través del aseguramiento obligatorio bajo un régimen de imputación por riesgo".