

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 background is slightly blurred, suggesting an office or courtroom setting.

ACTUALIDAD JURÍDICA

CIVIL

La intervención notarial no es suficiente para sustituir la imprescindible información precontractual en la contratación de préstamos con "cláusulas suelo".

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26/9/22 nr.626/2022, Ponente José Luis Seoane Spiegelberg, se pronuncia en relación con la pretendida nulidad de las condiciones generales relativas al límite del tipo de interés variable, las conocidas como "cláusulas suelo", de un préstamo con garantía hipotecaria concertado en escritura pública, cuya validez había sido declarada por la A.P. al considerar ésta que "las cláusulas estaban redactadas de forma clara y comprensible....y el Notario cumplió las exigencias de la O.M. de 5/5/94..hizo las advertencias legales...y advirtió expresamente al prestatario acerca de la existencia de límites al interés variable pactado....

La Sala estima el Recurso de Casación del prestatario ya que (Sentencias 346/2020 de 23/6 y 283/2022 de 4/4) *"...el deber de poner a disposición del cliente la información precontractual necesaria y suficiente no puede quedar reducido a que el prestatario tenga la posibilidad de acceder a la minuta de escritura dentro de los tres días previos a su firma y la intervención del notario no es suficiente para superar dicho control ante la ausencia de una información precontractual..."*

CIVIL

Carácter ganancial de las aportaciones realizadas durante el matrimonio a un fondo de pensiones privativo del marido.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21/09/22,nr.618/22,Ponente Maria de los Ángeles Parra Lucan resuelve, en el Recurso de Casación correspondiente, la cuestión relativa a la procedencia, o no, de la inclusión en la partida de activo del inventario, para la liquidación de la sociedad de gananciales, como un crédito de la sociedad frente al esposo de las aportaciones dinerarias realizadas durante la vigencia del régimen económico de gananciales a un fondo de pensiones privativo del marido.

La A.P. había resuelto que no procedía dicha inclusión ya que siendo el fondo privativo del marido no se había acreditado que aquellas aportaciones se hubieran hecho con dinero ganancial.

La Sala estima el Recurso aduciendo que *"este razonamiento es contrario a la presunción de ganancialidad que establece el art 1361CC.conforme a la cual la prueba del carácter privativo del dinero incumbe al que lo alegue cuando se trate de una cuestión controvertida entre las partes. No es la esposa quien debe probar que las aportaciones se hicieron con dinero ganancial, sino que es el esposo quien debe probar que no se hicieron con dinero ganancial"*.

CIVIL

El impago del IBI causa de resolución del contrato de arrendamiento de un inmueble.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26/07/22,nr.578/22,Ponente José Luis Seoane Spiegelberg, en el caso controvertido del impago del IBI como motivo legítimo de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por impago de las cantidades asimiladas a la renta resuelve, teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial (Sentencia del T.S.12/1/07) que...."*El impago por el Arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU de 24/11/1994,ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el art.114.1ra del Texto Refundido de la LAU de 1964"*.

CIVIL

Derecho al honor. La necesidad del requerimiento previo de pago al deudor decae cuando éste tiene varias deudas inscritas en el fichero de morosos.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19/09/2022 nr. 609/2022, Ponente Francisco Javier Arroyo Fiestas, se pronuncia en relación con la falta de intromisión

ilegítima que se produce en el derecho al honor de quien se ve inscrito en un fichero de solvencia patrimonial cuando, a pesar de no haber sido requerido de pago, sus datos ya se encuentran previamente inscritos por mantener numerosas deudas con distintos acreedores.

Nuestro Alto Tribunal, desestimando el recurso de casación planteado por el deudor, argumenta *"La doctrina reseñada de la sala realiza una acertada interpretación funcional del requisito del requerimiento: su exigibilidad se funda en la necesidad de evitar "sean incluidas en estos registros personas que, por un simple descuido, por un error bancario al que son ajenas, o por cualquier otra circunstancia de similar naturaleza, han dejado de hacer frente a una obligación dineraria vencida y exigible sin que ese dato sea pertinente para enjuiciar su solvencia. Además, les permite ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación" (SSTS 563/2019, de 23 de octubre; 740/2015, de 22 diciembre)."*

CIVIL

Condiciones generales de la contratación. La TAE del 20,9% anual, en la fecha en que se suscribió el contrato (año 2001) no es notablemente superior al normal del dinero para operaciones crediticias semejantes de aquella época.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04/10/2022 nr. 643/22, siendo Ponente Pedro José Vela Torres, analiza la jurisprudencia sobre la posible cualidad de usurarios de los créditos revolving para resolver el recurso de casación planteado por la parte actora e interpuesto frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, que consideró que el contrato cuya nulidad se denuncia no es usurario.

Nuestro Alto Tribunal, compartiendo el criterio de la Audiencia, establece que a la vista de las condiciones del contrato suscrito en el año 2001, la TAE de 20,9% no es usuraria pues en esa época era normal pactar intereses medios superiores: *"2.- Según la documentación obrante en las actuaciones, el TAE del contrato celebrado entre las partes era del 20,9%. Aunque en el año 2001 no se publicaba todavía por el Banco de España el tipo medio de las operaciones revolving, el tipo medio de productos similares era superior a la citada cifra. Los porcentajes a que se refiere el recurso de casación no son correctos, porque se refieren a créditos al consumo y, como hemos dicho anteriormente, es más adecuado tomar en consideración otros productos más similares a los créditos revolving, como las tarjetas recargables o de las de pago aplazado, que en la fecha de celebración del contrato tenían un interés*

medio del 24,5% anual y en la década 1999/2009, osciló entre el 23% y el 26%; en todo caso, siempre en un rango superior al interés pactado en el caso litigioso.

3.- Por ello, tenemos que llegar a la misma conclusión que en la sentencia 367/2022, de 4 de mayo, y no considerar usurario el interés pactado en este caso (...)”.



www.auren.com

Member of



Alliance of
independent firms