

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 and has a warm, golden light effect.

## ACTUALIDAD JURÍDICA

### CIVIL

**Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de febrero de 2024, núm. 1025/2024. Propiedad horizontal. Uso de trastero como garaje. Recurso de casación. Se estima.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de febrero de 2024, núm. 1025/2024, siendo Ponente Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez, resuelve el recurso de casación planteado por una comunidad de propietarios contra D. Indalecio. La interposición del recurso se basa en la vulneración del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la vulneración de la jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo sobre el derecho de propiedad privada no faculta a no respetar las normas legales y los usos permitidos en el orden de una comunidad de propietarios.

En este caso la recurrente alega que el uso del edificio es destinado a garajes, y por tanto es una actividad sujeta a licencia, y por tanto *"dicha actividad o alteración del uso fuere expresamente prohibida en los estatutos o título constitutivo de la Comunidad, ya que los estatutos no prohíben expresamente aquello que la ley no permite"*. Debiendo considerarse que los cambios realizados sobre la estructura de este, debería haber sido aprobado, a fin de cumplir con los requisitos legales marcados por tratarse de una actividad molesta, insalubre, nociva y peligrosa.

La Ilma. Sala del tribunal Supremo estima el recurso, en contra de la resolución dictada por la Audiencia Provincial, considerando que el criterio seguido por la misma ha sido incorrecto. Así el Tribuna establece "es necesario observar que la de aparcamiento es una actividad con incidencia ambiental, ya que es susceptible de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos o daños a las personas o al medio ambiente"

Por tanto la sentencia concluye que "los recurrentes, al utilizar el espacio destinado a trastero como plaza en la que poder estacionar un segundo vehículo, no solo han añadido, en sentido semejante al de la sentencia 996/2007, de 20 de septiembre, también citada por la recurrente, una plaza de aparcamiento más a las 26 que se describen en el título constitutivo sin el consentimiento de la comunidad, sino que, además, están incumpliendo las condiciones en las que el Ayuntamiento de Villena concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario.

Por lo tanto, los recurridos hacen algo que no les está permitido y que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, que es el modo en el que se sigue expresando, para describir uno de los tipos de actividades no permitidas, el art. 7.2 LPH, precepto legal que, al contrario, de lo que considera la Audiencia Provincial, sí resulta de aplicación en el presente caso.

Además, que los recurridos no sean los únicos que aparcen dos vehículos no es óbice a lo anterior ni puede justificar que actúen por la vía de hecho y al margen de las vías legales que están abiertas y a su disposición si consideran que están siendo injustificadamente discriminados o tratados con abuso de derecho por la comunidad, lo que en el presente procedimiento no han planteado en ningún momento.

## CIVIL

**Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de marzo de 2024, núm. 1165/2024. Resolución de un contrato de préstamo hipotecario por un incumplimiento de los prestatarios que, al tiempo de la presentación de la demanda, habían dejado de pagar 23 cuotas trimestrales de un total de 60. Este incumplimiento merece ser calificado de esencial e intencional, sin que además cupiera esperar razonablemente un cumplimiento futuro.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de marzo de 2024, núm. 1165/2024, siendo Ponente Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo, resuelve el recurso de casación por vulneración del artículo 1124 CC, por incumplimiento grave en el pago del préstamo por parte del prestatario que faculta al prestamista para la resolución del mismo.

El recurso ha sido estimado por la Isma. Sala, haciendo referencia a la sentencia de pleno 432/2018 sobre la aplicación del artículo 1124 CC *"El simple hecho de que el contrato de préstamo devengue intereses es un indicio de que el contrato se perfeccionó por el consentimiento, con independencia de que tal acuerdo se documente con posterioridad, como sucede en el caso litigioso que da lugar al presente recurso de casación. De este modo, quien asume el compromiso de entregar el dinero lo hace porque la otra parte asume el compromiso de pagar intereses, y quien entregó el dinero y cumplió su obligación puede resolver el contrato conforme al art. 1124 CC si la otra parte no cumple su obligación de pagar intereses"*.

Así, se procede al estudio de si el incumplimiento contractual del presente caso tiene carácter resolutorio o no, estableciendo como requisitos para la aplicación de la acción resolutoria a la que faculta el artículo 1124, que sea *"esencial, intencional y que haga pensar a la otra parte que no puede esperar razonablemente un cumplimiento futuro de quien se comporta de ese modo, privando sustancialmente al contratante perjudicado de lo que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato"*

*En nuestro caso, el incumplimiento de los demandados, al tiempo de la presentación de la demanda, merece ser calificado de esencial e intencional, sin que además cupiera esperar razonablemente un cumplimiento futuro. Si ya es muy significativo, como resalta el recurrente, que cuando se cierra la cuenta los demandados llevaban 8 cuotas trimestrales sin pagar, esto es 24 meses, siendo el total de las cuotas trimestrales pactadas 60 (180 meses); lo es mucho más que en los trimestres siguientes siguieron sin pagar ninguna cuota trimestral, de tal forma que cuando se presentó la demanda eran 23 las adeudadas, de un total de 60 cuotas pactadas. Esto es, al tiempo de ejercitarse*

la acción de resolución del contrato de préstamo hipotecario, los **demandados llevaban 69 meses sin pagar ninguna cuota de devolución del préstamo.**

Siguiendo estos argumentos, procede el Ilmo. Tribunal a estimar el motivo y casar la sentencia de apelación, sin necesidad de entrar a resolver el motivo segundo de casación. "Al asumir la instancia, de acuerdo con lo razonado, estimamos el recurso de apelación en el sentido de estimar la pretensión principal ejercitada en la demanda: la resolución del contrato de préstamo hipotecario concertado entre las partes, **por un incumplimiento esencial de sus obligaciones** por parte de los prestatarios; y la condena de los demandados a la restitución del principal e intereses adeudados al cierre de la cuenta (112.684,32 euros), más los intereses devengados desde entonces hasta la sentencia, al tipo de demora del interés remuneratorio previsto en el contrato"

## CIVIL

**Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de marzo de 2024, núm. 1163/2024. Compraventa de viviendas para uso residencial. Ley 57/1968. Sociedad vendedora distinta de la promotora, pero equiparable a esta a los efectos de la protección del comprador por la Ley 57/1968. Exención de responsabilidad del banco en el que la sociedad vendedora tenía la cuenta a la que los compradores transferían los anticipos, por no mencionarse ningún dato que permitiera considerarlos como tales.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de marzo de 2024, núm. 1163/2024, siendo Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena por la que se resuelve el recurso de casación planteado por que la entidad bancaria no debe responder de una cantidad ingresada por el comprador en la cuenta de una mercantil y porque además, carece de elementos para considerar dicho pago destinado a una vivienda en construcción.

El primer motivo del recurso se basa en la infracción del artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación y la jurisprudencia dictada a este fin. Este primer motivo ha sido destinado por la sala, “fundado como se ha indicado ya en negar que la entidad titular de la cuenta bancaria en la que se ingresó el anticipo tuviera la condición de promotor a los efectos de la Ley 57/1968 por ostentar únicamente los derechos de venta. Semejante planteamiento desconoce que a estos efectos lo relevante no es la denominación formal de quien reciba los anticipos, sino su responsabilidad frente al comprador por recibirlos.”

Más relevante es la argumentación llevada a cabo por la Isma. Sala para la estimación del segundo motivo del recurso. Hace referencia a la reiterada jurisprudencia que reconoce que *“la responsabilidad del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador (sentencia 838/2023, de 30 de mayo, con cita de las sentencias 24/2021, de 25 de enero, 574/2021, de 27 de julio, y 883/2021, de 20 de diciembre) y que no cabe presumir que el banco pudo controlar los ingresos por la sola circunstancia de que, por sus relaciones comerciales, supiera que la entidad titular de la cuenta en la que se hicieron se dedicaba a la actividad inmobiliaria, pues si la cuenta se dedicaba a múltiples finalidades y no solo a recibir anticipos de compradores de viviendas, no puede exigirse al banco una labor inquisitiva sobre cualquier ingreso realizado en la cuenta de la promotora (en este sentido, sentencia 127/2021, de 8 de marzo, con cita*

de las sentencias 623/2019, de 20 de noviembre, 147/2020, de 4 de marzo, y 453/2020, de 23 de julio)".

*"En el presente caso la valoración jurídica del tribunal sentenciador de que el banco demandado pudo conocer con un mínimo de diligencia que el destino del ingreso hecho por el comprador era la promoción inmobiliaria no se ajusta a la jurisprudencia: **en primer lugar, porque la transferencia se hizo más de un año antes del propio contrato de compraventa; en segundo lugar, porque no se indicó concepto alguno que permitiera identificarlo como un anticipo del precio de una vivienda en construcción; y en tercer lugar, porque la gran cantidad de movimientos, tanto ingresos como gastos, de la cuenta de Overseas, siempre sin indicaciones relativas a viviendas o promociones inmobiliarias, no podía traducirse en exigir a CaixaBank un escrutinio inquisitivo que la determinase a no admitir ingresos si Overseas no habría una cuenta especial debidamente garantizada.**"*

## CIVIL

### **Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de febrero de 2024, núm. 1122/2024. Derecho de familia. Formación de inventario en la liquidación del régimen económico matrimonial de gananciales. Derecho de reembolso a favor de la esposa por las cantidades que le prestaron sus padres y que destinó a gastos y cargas de la sociedad de gananciales.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de febrero de 2024, núm. 1122/2024, siendo Ponente Excmá. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucan, resuelve el recurso extraordinario de infracción procesal y de casación. El recurso extraordinario por infracción procesal de basa en la consideración de que la Audiencia Provincial habría incurrido en diversos errores.

Centrando el análisis en los dos motivos de interposición recurso de casación, la recurrente denuncia la *"infracción de los artículos 1346, 1364, 1365 y 1398 CC y la inaplicación del art. 1740 CC. El primer motivo se refiere al dinero que la madre prestó a la recurrente (partida 5 del pasivo) y el segundo al dinero que le prestó su padre (partida 6 del pasivo), únicas partidas sobre las que puede pronunciarse la sala por haberse interpuesto recurso de casación exclusivamente respecto de ellas.*

La recurrente alega que el dinero prestado por sus padres constituye un bien privativo, que ha sido destinado a la satisfacción de deudas y mejoras de un bien ganancial, debiendo ser restituido. En primera instancia se incluyen dichos prestamos como parte del pasivo a favor de la actora. Pero la audiencia previa los excluyo, considerando *"que no procede incluir en el pasivo partida alguna porque los préstamos se los hicieron exclusivamente a ella, sin que conste que el destino para la sociedad de gananciales fuera con el conocimiento y consentimiento del marido ni exista reclamación contra ella ni un título ejecutivo contra la sociedad"*.

En este supuesto, la lllma. sala del Tribunal Supremo estima ambos motivos del recurso de casación, ya que la interpretación realizada por la Audiencia Provincial no es correcta. Así reconoce que *"frente a esta argumentación tiene razón la recurrente, pues si se parte como hace la Audiencia de que el dinero se lo prestaron sus padres solo a ella, la esposa se convirtió en propietaria de un dinero que el juzgado considera destinado a la satisfacción de cargas de la sociedad al incluirlo en el pasivo, sin que la Audiencia lo descarte y sin que el marido haya aportado prueba en contra, por lo que de acuerdo*

*con la jurisprudencia citada por la recurrente para reconocer a su favor un derecho de reembolso no es preciso que mediara el previo consentimiento del marido en los préstamos, ni tampoco que los padres se hubieran dirigido contra su hija para reclamar la restitución, ni que existiera título ejecutivo alguno.*

*Al no entenderlo así la sentencia recurrida debe ser casada y procede incluir en el pasivo del inventario un crédito a favor de la esposa por los préstamos recibidos de sus padres (partidas 5 y 6 del pasivo del inventario)."*



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

Member of



Alliance of  
independent firms