

## ÍNDICE

## Consejo de Ministros



## VIVIENDA

**BONO ALQUILER JOVEN.** El Consejo de Ministros ha aprobado el reparto de los 200 millones de euros del Bono Alquiler Joven, acordado en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Agenda Urbana del pasado 3 de octubre de 2024.

[\[pág. 3\]](#)

## VIVIENDA

**ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN.** El Consejo de Ministros ha sido informado sobre el Sistema de Registro, Información y Transparencia en materia de alquileres de corta duración en España.

[\[pág. 4\]](#)

## Resolución de la DGRN

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

## INSTANCIA PRIVADA POR EL ADMINISTRADOR

**CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS.** La DGRN rechaza la cancelación de depósitos de cuentas en el Registro Mercantil sin acreditación suficiente de la inexistencia de aprobación en junta.

[\[pág. 6\]](#)

La rectificación de asientos del Registro solo puede realizarse mediante consentimiento de los titulares afectados o resolución judicial. En el caso de los depósitos de cuentas, no basta con la solicitud del administrador de la sociedad, aunque este admita un error en la certificación.

## Sentencias de interés

## CLÁUSULAS SUELO



**COSTAS.** El Tribunal Supremo condena a una entidad financiera a devolver las cantidades de una cláusula suelo y al pago de costas por su oferta insuficiente.

El reconocimiento de cualquier cantidad a favor del consumidor que supere la oferta realizada por la entidad bancaria antes de iniciar el proceso, por pequeño que sea dicho incremento, conllevará la condena en costas de la entidad

[\[pág. 8\]](#)

## MULTA IMPUESTA POR LA AEPD



**SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA EN PROPIEDAD PRIVADA.** La AN resuelve a favor de una propietaria de una vivienda contra una multa impuesta por la AEPD debido a la instalación de un sistema de videovigilancia en una propiedad privada sin contar con la autorización de la Comunidad de propietarios.

[\[pág. 9\]](#)

## NORMAS DE JURISDICCIÓN



**CONCURSO. DEUDAS RECARGOS VÍA APREMIO.** El Tribunal reitera la doctrina según la cual los créditos contra la masa, incluidos los tributarios, pueden generar recargos y son exigibles dentro del concurso, debiendo ser pagados conforme a las reglas del orden de prelación de los créditos.

[\[pág. 11\]](#)

El juez del concurso tiene competencia para reconocer los créditos contra la masa y ordenar su pago, pero no para anular providencias

## Actualidad del Poder Judicial



## DENEGACIÓN DE PRÓRROGA

**CONTRATO DE APARCEERÍA.** Un juez de Murcia avala la denegación de la prórroga anual de un contrato de aparcería de 1913

[\[pág. 13\]](#)

## LIMITA LA RESPONSABILIDAD

**ASEGURADORAS.** La Audiencia de Guadalajara limita la responsabilidad de una aseguradora en el ataque de un perro mientras estaba con una persona que no era la propietaria del animal

[\[pág. 14\]](#)

## CLIENTE VULNERABLE

**DEBER DE CUSTODIA. ENTIDADES FINANCIERAS.** El Tribunal Supremo condena a un banco por incumplir los deberes de custodia de los fondos de un cliente vulnerable por razón de su discapacidad

[\[pág. 15\]](#)

## Actualidad del CGN



## COMPARATIVA INTERANUAL AGOSTO 2024 - AGOSTO 2023

**DATOS COMPRAVENTA.** La compraventa de viviendas crece un 6,2% interanual

[\[pág. 16\]](#)

**DATOS COMPRAVENTA EXTRANJEROS.** Las compraventas de viviendas por extranjeros aumentan un 1,8% hasta las 69.412 operaciones

[\[pág. 16\]](#)



# Consejo de Ministros

## VIVIENDA

**BONO ALQUILER JOVEN.** El Consejo de Ministros ha aprobado el reparto de los 200 millones de euros del Bono Alquiler Joven, acordado en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Agenda Urbana del pasado 3 de octubre de 2024.



Fecha: 15/10/2024  
 Fuente: web de La Moncloa  
 Enlace: [Referencia al Consejo de Ministros de 15/10/2024](#)



Esta ayuda se fija en **250 euros al mes, durante un plazo de 2 años para cada joven**, con objeto de facilitar su emancipación o en todo caso el acceso a disfrutar de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o cesión de uso.

El Bono Alquiler Joven **es compatible** con otras ayudas destinadas para el mismo objeto a beneficiarios especialmente vulnerables (entendiendo como tales a estos efectos los que determinen las Comunidades o Ciudades Autónomas). También es compatible con las prestaciones no contributivas de la Seguridad Social y el Ingreso Mínimo Vital. La suma del "Bono Alquiler Joven" y las mencionadas ayudas tendrán como límite el 100% de la renta arrendaticia.

Por otra parte, es también compatible con la ayuda del Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025. Si bien, en este caso la suma del "Bono Alquiler

Joven" y esta ayuda tendrá como límite el 75% de la renta arrendaticia.

El siguiente paso es que se vuelva a reunir la Conferencia Sectorial para ratificar ese reparto. Una vez ratificado y cumplidos los trámites administrativos, el Ejecutivo procederá a la remisión de las resoluciones con las cantidades respectivas a las comunidades autónomas para que acepten y pueda realizarse la transferencia para sus respectivas convocatorias.

Comunidad autónoma	% del total	Aportación del Gobierno de España	La Rioja		
Andalucía	17,10	34.200.000 €	Madrid	15,90	31.800.000 €
Aragón	3,80	7.600.000 €	Murcia	4,40	8.800.000 €
Asturias	3,30	6.600.000 €	Comunidad Valenciana	11,40	22.800.000 €
Baleares	2,40	4.800.000 €	Ceuta	0,10	200.000 €
Canarias	5,30	10.600.000 €	Melilla	0,10	200.000 €
Cantabria	1,90	3.800.000 €	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>200.000.000 €</b>
Castilla y León	5,40	10.800.000 €			
Castilla-La Mancha	4,00	8.000.000 €			
Cataluña	14,50	29.000.000 €			
Extremadura	3,00	6.000.000 €			
Galicia	5,70	11.400.000 €			

## VIVIENDA

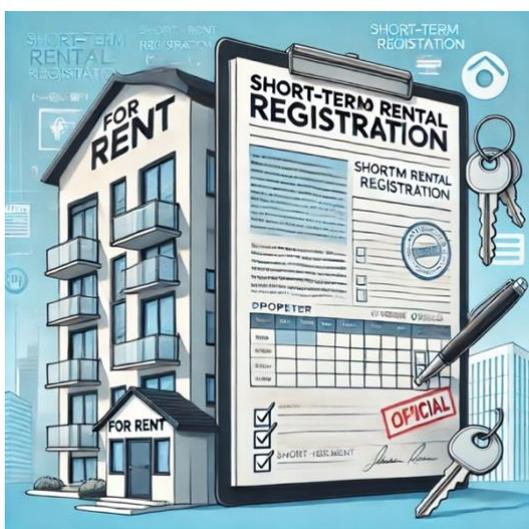
# ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN.

 El Consejo de Ministros ha sido informado sobre el Sistema de Registro, Información y Transparencia en materia de alquileres de corta duración en España.

La Moncloa

Fecha: 15/10/2024

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia al Consejo de Ministros de 15/10/2024](#)

El Informe recoge la regulación de los alquileres de corta duración en su comercialización en línea. Concretamente, **se establecerá la necesidad de la obtención de un número de registro imprescindible para la celebración de contratos de alquiler de temporada, de habitaciones, turísticos y de embarcaciones**, entre otras modalidades remuneradas.

La regulación se realizará en forma de **real decreto**, que actualmente se encuentra en tramitación administrativa urgente en el seno del Gobierno. Su publicación en el Boletín Oficial del Estado está prevista antes de finalizar el año, con lo que España se convertirá en el primer país de la Unión Europea que desarrolle el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE)

2018/1724, han puesto las bases para la presente norma.

**El real decreto crea el registro único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.** Es el instrumento para la obtención de un número único y exclusivo por vivienda, que requerirá de la presentación de documentación acorde a la modalidad en la cual se quiera comercializar, y que será comunicado a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para que las plataformas eliminen o no publiquen aquellos anuncios de inmuebles que no cuenten con este número o haya sido revocado.

**Los propietarios deberán solicitar el número de registro, que tendrá una vigencia de 12 meses**, presentando la documentación pertinente para la vía con la cual lo pretendan comercializar. El registro concederá un número, que comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, y que el propietario deberá indicar en la publicación de los anuncios. Para solicitar su renovación, se deberán indicar el listado de los contratos suscritos y, en el caso de los de temporada, la causa que justifica la suscripción de esos contratos.

**No se podrán comercializar las viviendas sin el número de registro**, el cual no se obtendrá sin la licencia de uso turístico de la vivienda o sin tener una causalidad justificada para celebrar un contrato de temporada. Este registro permitirá a las administraciones en el ejercicio de sus competencias regulatorias y de control e inspección y de la lucha contra el fraude en alquileres turísticos y de temporada, de manera que solo puedan operar con sus respectivas licencias o con la causalidad que justifica su celebración. Asimismo, el principal objetivo es el de ampliar el número de viviendas destinadas al alquiler residencial.

El real decreto pone las bases para asegurar el cumplimiento de la [disposición adicional primera de la Ley de Vivienda](#), que reclamaba el establecimiento de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y el refuerzo de la coordinación en la información sobre estos. Asimismo, es una plasmación de los esfuerzos del grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, cuya creación mandató la disposición adicional quinta de la Ley de Vivienda.



(acceder al [Proyecto de Real decreto](#) por el que se crea la Ventanilla única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración)

# Resolución de la DGRN

INSTANCIA PRIVADA POR EL ADMINISTRADOR

## CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS. La DGRN rechaza la cancelación de depósitos de cuentas en el Registro Mercantil sin acreditación suficiente de la inexistencia de aprobación en junta.

La rectificación de asientos del Registro solo puede realizarse mediante consentimiento de los titulares afectados o resolución judicial. En el caso de los depósitos de cuentas, no basta con la solicitud del administrador de la sociedad, aunque este admita un error en la certificación.



Fecha: 04/03/2024

Fuente: web del BOE 27/03/2024

Enlace: [Acceder a Resolución de la DGRN de 04/03/2024](#)



### Antecedentes y hechos que traen causa en el asunto

- El administrador único de la sociedad El Refugio de Arán, S.L., solicitó la cancelación de los depósitos de cuentas correspondientes a los ejercicios 2019, 2020 y 2021, **alegando que dichas cuentas se presentaron por error**. Según expone, la gestoría que representaba a la sociedad certificó electrónicamente la aprobación de las cuentas **debido a un malentendido**, ya que, aunque existía un preacuerdo de junta, este no llegó a formalizarse.
- La registradora mercantil de Lleida **rechazó la solicitud**, basándose en que los depósitos ya realizados están bajo la salvaguarda de los tribunales **y no pueden cancelarse sin una resolución judicial o el consentimiento de los**

**titulares afectados**. Ante esta negativa, la sociedad interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN).

### Conclusión de la DGRN

La DGRN **desestima el recurso** interpuesto por el administrador de El Refugio de Arán, S.L. y confirma la nota de calificación de la registradora mercantil, que rechazó la cancelación de los depósitos de cuentas.

### Fundamentos de la DGRN

La DGRN basa su resolución en los siguientes argumentos jurídicos:

#### Régimen de rectificación de errores:

- Según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de asientos del Registro **solo puede realizarse mediante consentimiento de los titulares afectados o resolución judicial**. En el caso de los depósitos de cuentas, no basta con la solicitud del administrador de la sociedad, aunque este admita un error en la certificación. La seguridad jurídica y la protección de los terceros de buena fe exige que el contenido del Registro, una vez inscrito, solo pueda alterarse siguiendo procedimientos específicos.

### Inexactitud del depósito:

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

- Para cancelar el depósito de cuentas, es necesario que el título que originó el asiento **sea declarado nulo o defectuoso**. El administrador **debió acompañar su solicitud con un certificado que acredite que las cuentas nunca fueron aprobadas por la junta**, algo que no hizo en este caso.

#### Imposibilidad de actuación de oficio del registrador:

- La DGRN señala que **el registrador no puede actuar de oficio para cancelar asientos registrales**, ya que la rectificación por error requiere siempre un procedimiento formal, conforme al artículo 213 de la Ley Hipotecaria. El registrador solo puede intervenir si existe un documento que pruebe la falsedad del asiento registrado.

##### Artículos aplicables

**Ley Hipotecaria: Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria**

**Artículo 40:** Este artículo regula la rectificación de errores en los asientos registrales, aplicable por analogía al Registro Mercantil. Establece que cualquier inexactitud en el registro debe ser corregida mediante consentimiento de los afectados o resolución judicial.

**Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010)**

**Artículo 279:** Regula la obligación de las sociedades de depositar sus cuentas anuales en el Registro Mercantil. En este caso, las cuentas fueron depositadas cumpliendo este precepto, y su cancelación requiere un proceso formal.

**Reglamento del Registro Mercantil**

**Artículo 378** del

Este artículo regula la inscripción y cancelación de asientos en el Registro Mercantil, y establece las formalidades necesarias para la cancelación de depósitos de cuentas.

# Sentencia del TS

## CLÁUSULAS SUELO

**COSTAS.** El Tribunal Supremo condena a una entidad financiera a devolver las cantidades de una cláusula suelo y al pago de costas por su oferta insuficiente.

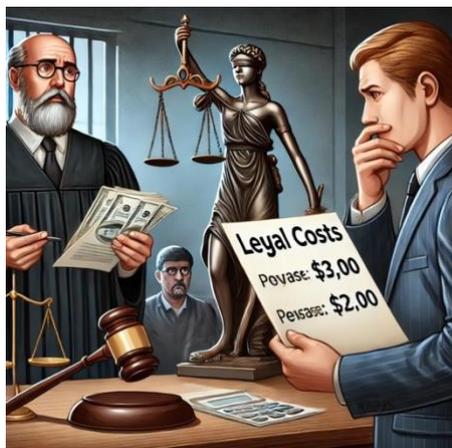
El reconocimiento de cualquier cantidad a favor del consumidor que supere la oferta realizada por la entidad bancaria antes de iniciar el proceso, por pequeño que sea dicho incremento, conllevará la condena en costas de la entidad



Fecha: 16/09/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 16/09/2024](#)



### Antecedentes y hechos que traen causa en el asunto

Los demandantes, Dña. Leticia y D. Benjamín, interpusieron una demanda contra Cajamar Caja Rural **solicitando la nulidad de la cláusula suelo** contenida en las escrituras de préstamo hipotecario de 2007 y su posterior novación de 2009. Esta cláusula establecía un límite mínimo de interés variable (suelo del 3,25% y 3% respectivamente). Los demandantes también pidieron la devolución de las cantidades cobradas en virtud de dicha cláusula.

En primera instancia, **el Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona declaró la nulidad** de la cláusula suelo por abusiva, ordenando la devolución de las cantidades cobradas. En apelación, la **Audiencia Provincial de Barcelona confirmó la nulidad, pero no impuso las costas a la entidad financiera debido a que no se había seguido el procedimiento extrajudicial** establecido en el Real Decreto-ley 1/2017, considerando que el allanamiento de la entidad no fue de mala fe.

### Fallo del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por los demandantes, revoca la decisión de la Audiencia **Provincial y condena a Cajamar Caja Rural al pago de las costas de la primera instancia**. Sin embargo, no impone costas a la entidad por los recursos de casación e infracción procesal, ni por el recurso de apelación.

### Argumentos jurídicos

El Tribunal Supremo basa su fallo en los siguientes puntos:

- **Aplicación del régimen general de costas (arts. 394 y 395 de la LEC):** La sentencia se basa en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucional el artículo 4.2 del RDL 1/2017, lo que implica que el régimen de costas a aplicar es el general. **La inconstitucionalidad del precepto impide que la falta de reclamación extrajudicial sea un motivo para no imponer costas.**
- **Condición del allanamiento:** Aunque Cajamar se allanó a la demanda, **este allanamiento no exime a la entidad de la imposición de costas**, ya que la cantidad reconocida en el proceso judicial fue mayor que la ofrecida inicialmente. El Tribunal considera que cualquier reconocimiento de una cantidad superior a la ofertada por la entidad en la vía judicial debe conllevar la condena en costas.

- **Jurisprudencia del TJUE:** El fallo cita la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que declara la nulidad de cláusulas suelo abusivas y obliga a las entidades financieras a restituir la totalidad de las cantidades cobradas en virtud de tales cláusulas (Sentencias TJUE de 21 de diciembre de 2016 y 13 de julio de 2023).

**Artículos en los que se basa la sentencia****Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**

**Artículo 394:** Este artículo establece el principio general de que la parte que pierda el litigio será condenada al pago de las costas, aplicable en este caso, ya que la entidad financiera fue condenada por la nulidad de la cláusula suelo.

**Artículo 395:** Regula el supuesto del allanamiento y establece que, si el demandado se allana antes de contestar a la demanda, no habrá condena en costas salvo que se demuestre mala fe. En este caso, el Tribunal Supremo considera que la oferta inicial fue insuficiente, justificando la condena en costas.

**Sentencias:**

Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 ([C-154/15](#)): Esta sentencia confirma la obligación de los bancos de devolver íntegramente las cantidades cobradas por cláusulas suelo declaradas abusivas.

Sentencia del Tribunal Constitucional [156/2021](#), de 16 de septiembre: Declara inconstitucional el artículo 4.2 del RDL 1/2017, permitiendo aplicar el régimen general de costas y dejando sin efecto la exención de costas en casos donde no se acudió al procedimiento extrajudicial.

## MULTA IMPUESTA POR LA AEPD

**SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA EN PROPIEDAD**

**PRIVADA.** La AN resuelve a favor de una propietaria de una vivienda contra una multa impuesta por la AEPD debido a la instalación de un sistema de videovigilancia en una propiedad privada sin contar con la autorización de la Comunidad de propietarios.



Fecha: 09/07/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 09/07/2024](#)**Antecedentes y hechos que traen causa en el asunto**

El caso se refiere a la sanción impuesta por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) a Belinda **por la instalación de un dispositivo de videovigilancia en su propiedad, que presuntamente afectaba a la intimidad de sus vecinos.** La AEPD sancionó a la recurrente con una multa de 500 euros por infringir el artículo 5.1.c) del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), que establece el principio de minimización de datos.

La recurrente, Belinda, **alegó que la cámara no captaba imágenes de viviendas ajenas, sino que estaba orientada hacia un patio de uso privativo de su vivienda.** Además, argumentó que no fue debidamente notificada

durante el procedimiento sancionador, lo que le habría causado indefensión.

## Fallo del Tribunal

- La Audiencia Nacional **estima el recurso interpuesto por la demandante, anulando la resolución de la AEPD** y revocando la sanción de 500 euros. También impone las costas del proceso a la AEPD, con un límite máximo de 1.500 euros.

## Fundamentos del Tribunal

La Audiencia Nacional basa su fallo en los siguientes puntos clave:

### Falta de prueba suficiente:

La AEPD **no acreditó adecuadamente que el dispositivo instalado captara imágenes de viviendas ajenas**. La recurrente demostró que la cámara estaba orientada hacia un patio de uso exclusivo de su propiedad y no hacia las ventanas de los vecinos. Además, no se presentaron pruebas suficientes de que se estuviera vulnerando la privacidad de terceros.

### Presunción de inocencia:

El Tribunal **recordó que en el ámbito administrativo sancionador se aplica el principio de presunción de inocencia**, por el cual la carga de la prueba recae en la Administración. La simple denuncia de los vecinos y las pruebas presentadas por la comunidad no fueron suficientes para acreditar la infracción.

### Notificaciones válidas:

Aunque la demandante alegó no haber sido notificada correctamente durante el procedimiento sancionador, el Tribunal consideró que sí se le dieron las oportunidades necesarias para presentar pruebas y defenderse, por lo que no hubo indefensión.

#### Artículos en los que se basa esta sentencia

##### Reglamento General de Protección de Datos (RGPD)

[Artículo 5.1.c](#)): Establece el principio de minimización de datos, por el cual los datos personales deben ser adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que se tratan. La sentencia concluye que no se ha vulnerado este principio, ya que no se demostró que el dispositivo captara datos innecesarios.

##### Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

[Artículo 53.2.b](#)): Regula el derecho a la presunción de no existencia de responsabilidad administrativa mientras no se demuestre lo contrario, lo cual fue fundamental en el fallo al no haberse probado la infracción de forma concluyente.

[Artículo 118.1](#): Se refiere a las garantías procesales y el derecho del administrado a ser informado y participar en los procedimientos que le afectan. En este caso, la recurrente pudo ejercer su derecho de defensa.

## NORMAS DE JURISDICCIÓN

**CONCURSO. DEUDAS RECARGOS VÍA APREMIO. El**

Tribunal reitera la doctrina según la cual los créditos contra la masa, incluidos los tributarios, pueden generar recargos y son exigibles dentro del concurso, debiendo ser pagados conforme a las reglas del orden de prelación de los créditos.

El juez del concurso tiene competencia para reconocer los créditos contra la masa y ordenar su pago, pero no para anular providencias



Fecha: 20/09/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 20/09/2024](#)**Antecedentes y hechos que traen causa en el asunto**

- La entidad Desarrollo de Activos Inmobiliarios S.A. (Detinsa), fue **declarada en concurso** de acreedores en 2010. Tras un convenio aprobado judicialmente en 2012, este fue resuelto por incumplimiento en 2015, abriéndose la fase de liquidación.
- La AEAT **reclamó un crédito contra la masa** por un importe de 6.245.877,03 euros, correspondiente principalmente al IVA de diciembre de 2011. Detinsa solicitó un aplazamiento de la deuda, que fue denegado por la AEAT. Ante esto, Detinsa interpuso varias reclamaciones y recursos en vía administrativa y judicial, solicitando la suspensión de la ejecución de la deuda, pero finalmente la AEAT reclamó el pago de los créditos ante el juez del concurso.
- El Juzgado de lo Mercantil condenó a Detinsa a **pagar los créditos**

**contra la masa reclamados por la AEAT**, y dicha sentencia fue confirmada en apelación por la Audiencia Provincial de Madrid.

**Fallo del Tribunal**

- El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto por Desarrollo de Activos Inmobiliarios S.A. y confirma las resoluciones de primera y segunda instancia que **condenaban a la entidad al pago de los créditos contra la masa reclamados por la AEAT**. Además, impone las costas procesales a la parte recurrente.

**Fundamentos jurídicos del fallo**

El Tribunal Supremo desestima el recurso basándose en los siguientes argumentos:

- Presunción de validez de los actos administrativos:** El Tribunal afirma que la providencia de apremio y el recargo reclamados por la AEAT **no fueron declarados nulos por ninguna resolución en la jurisdicción contencioso-administrativa**. Aunque la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dejó sin efecto una resolución que inadmitía la solicitud de suspensión cautelar del aplazamiento, esto no afectaba a la validez del recargo reclamado.

- **Competencia jurisdiccional:** La Sala sostiene que **el juez del concurso tiene competencia para reconocer los créditos contra la masa y ordenar su pago, pero no para anular providencias** de apremio dictadas por la Administración, lo que es competencia exclusiva de los tribunales contencioso-administrativos.
- **Créditos contra la masa y recargos:** El Tribunal reitera la doctrina según la cual los créditos contra la masa, incluidos los tributarios, pueden generar recargos y son exigibles dentro del concurso, debiendo ser pagados conforme a las reglas del orden de prelación de los créditos.

# Actualidad del Poder Judicial

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA

## CONTRATO DE APARCERÍA. Un juez de Murcia avala la denegación de la prórroga anual de un contrato de aparcería de 1913

La demandada, cuya familia ha sido durante dos generaciones aparcera de la finca, de una extensión de 84 fanegas “poco más o menos”-según el documento centenario-, defendía la existencia de un arrendamiento rústico histórico



Fecha: 11/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: SENTENCIAS TODAVÍA NO PUBLICADAS

El titular del juzgado de Instancia 10 de Murcia declara resuelto, **por expiración del plazo**, un contrato de aparcería suscrito **en 1913**, sobre una finca rústica con una extensión de 84 fanegas “poco más o menos” de tierra de cultivo.

Admite así la demanda de los propietarios, **y condena a los aparceros a dejar la finca a disposición de los demandantes**. Además, en la sentencia se les apercibe de que, una vez firme la presente resolución, se procederá al lanzamiento si no la desalojan dentro del plazo legal.

A esto se oponían los demandados alegando que el contrato que les vinculaba **era de arrendamiento rústico histórico**, atendiendo a la redacción de mismo y al pago del precio.

**En la resolución el magistrado considera probada la existencia de un contrato de aparcería escrito, no de arrendamiento rústico, celebrado allá por el día 25 de julio de 1913 y ello atendiendo a la voluntad de los contratantes de tal y como establece el Código Civil (ex artículo 1281 y siguientes).**

Y ello, tras dejar patente la confusión terminológica empleada en el contrato, apuntando que **“ciertamente, en el contrato de marras se emplea, en seis ocasiones, el término arrendamiento (no aparecería) y en diecisiete ocasiones la palabra arrendatario (no aparcero). Pero también lo es que se utiliza, hasta en doce ocasiones, la palabra colono (dicción típica del contrato de aparcería) en vez de arrendatario, resultando que, por otro lado, nunca se usa la palabra arrendador sino dueño”**.

Así, por un lado, el juez constata que se ha pactado uno de los elementos característicos de la aparcería: el reparto de la explotación entre dueño y parcero. Reparto que, según la estipulación segunda del centenario contrato, se efectuará entregándose al dueño la siguiente proporción de la producción agrícola: “a terraje de cuatro una en las tierras fuertes y de cinco una en las ligeras teniendo obligación el arrendatario de acarrear la mies a la era que el dueño designe”.

Y ello, “con independencia de que las partes hayan consentido, ulteriormente, el pago de un dinero equivalente al correspondiente valor económico del referido porcentaje pactado”, se explica en la sentencia.

Además, en el contrato se estableció un pago accesorio en especie de “nueve pollos en San Juan y ocho gallinas en Navidad”. Y otro pago anual de 84 pesetas “por las palas, almendros, higueras y demás arbolado exceptuando los olivos”. “Pagos accesorios, tanto en especie como en metálico, del aparcero al dueño -continúa diciendo la resolución- que no alteran la naturaleza jurídica del contrato de aparcería, en los términos expuestos”.

Y, por otro lado, el magistrado subraya que la propia parte demandada califica el cultivo de la tierra “en régimen de aparcería” en un documento oficial y público, aportado al expediente de expropiación forzosa abierto. Añadiendo que en el

citado documento notarial también consta la declaración de tres personas que afirman que la familia de la demandada “es la aparcerera de dicha explotación desde hace dos generaciones”.

Sentado lo anterior, respecto a la duración del contrato, la sentencia subraya que se fijó en un año prorrogable, tal como fija la primera estipulación, recogida textualmente. Y como se reitera en una de sus cláusulas, con ocasión de explicar la forma de cultivo, cuando se establecía que: “El arrendatario llevará las tierras en dos hojas o tandas una para sembrarlas de cuatro rejas por lo menos y la otra de barbecho, pero sin que esto implique derecho por parte del colono para disfrutar por más de un año toda o parte de la finca pues ni ahora ni en caso de prórroga tácita o expresa será más que de año en año”.

Por lo que, teniendo en cuenta que la vigente Ley 49/2003 establece en su disposición transitoria que “los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración”, **el contrato litigioso del año 1913 se rige por el Código Civil. Norma que admite la denegación por el dueño (ex artículo 1566) de la prórroga anual, por lo que procede la estimación de la demanda interpuesta, concluye la sentencia.**

La resolución no es firme, contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Murcia.

## LIMITA LA RESPONSABILIDAD

# ASEGURADORAS. La Audiencia de Guadalajara limita la responsabilidad de una aseguradora en el ataque de un perro mientras estaba con una persona que no era la propietaria del animal

La magistrada entiende que existen dudas que justifican no imponer las costas procesales y la exime de pagar los intereses previstos en el art. 20 de la Ley de Contrato de Seguro

PODER  
JUDICIAL  
ESPAÑA

Fecha: 09/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Acceder a Sentencia de la AP de Guadalajara de 28/06/2024](#)



La Audiencia Provincial de Guadalajara **ha estimado parcialmente el recurso de una aseguradora contra la sentencia de un juzgado de Molina de Aragón que declaró su responsabilidad en un suceso ocurrido con un perro.**

El origen del conflicto se encuentra en el ataque de un perro a una persona mientras estaba en compañía de una de las demandadas. El juzgado declaró que les correspondía el pago de 3.092,39 euros más el interés previsto en el art. 20 de la Ley de Contrato de Seguro, así como las costas procesales. **La entidad apelante alegó que en el momento del accidente el perro no se encontraba con su propietaria sino con su hija, por tanto, ella debía ser la única responsable de los daños sufridos, pues la aseguradora solo responde por la tomadora de la póliza.**

En su apelación, la empresa hace una interpretación del art. 1905 del Código Civil -que establece un concepto amplio de poseedor- en la que ordinariamente debe quedar excluido de responsabilidad civil quien meramente sea el propietario y haya cedido la posesión o servicio del animal a un tercero bajo cuya tenencia se produzca el daño. No obstante, razona el tribunal que esta interpretación **puede “resultar dudosa” cuando se trata de un perro cuya posesión corresponde momentáneamente a un integrante de la familia, puesto que “necesariamente” el animal ha de figurar a nombre de uno de sus miembros, pero “en realidad cualquier persona del núcleo familiar puede entenderse como propietario y poseedor”.** Para la aseguradora **sería**

**necesario que las codemandadas convivieran y que la poseedora del animal dependiera económicamente de la propietaria, lo cual no se ha acreditado que ocurra.**

En relación con la aplicación del interés previsto en el art. 20 de la Ley de C.S., el tribunal afirma que “la judicialización de la reclamación, excluyente de la mora, se halla fundada en razones y jurisprudencia citadas en la contestación, avalando la reticencia de la compañía a liquidar el siniestro”. Y respecto a las costas, la magistrada entiende que existen dudas de hecho y de derecho que justifican la no imposición si se tiene en cuenta que el accidente ocurrió mientras el perro se encontraba en posesión de una tercera persona diferente a la tomadora de la póliza.

En conclusión, **el tribunal revoca la sentencia de instancia dejando sin efecto la condena a la aseguradora de abonar el interés previsto en el art. 20 de la L. C. S. así como la condena en costas de la instancia, manteniendo en resto de pronunciamientos y sin que proceda tampoco la condena en costas de la apelación.**

## CLIENTE VULNERABLE

### DEBER DE CUSTODIA. ENTIDADES FINANCIERAS. El

## Tribunal Supremo condena a un banco por incumplir los deberes de custodia de los fondos de un cliente vulnerable por razón de su discapacidad

Como secuela de un atropello sufrido cuando era menor de edad, el demandante padeció un grave deterioro de las funciones cerebrales y fue declarado incapaz para administrar su persona y bienes por sentencia judicial que acordó la rehabilitación de la patria potestad de sus padres



Fecha: 10/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: SENTENCIA TODAVÍA NO PUBLICADA

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha declarado la responsabilidad de una entidad bancaria por incumplimiento de los **deberes de custodia de los fondos de un cliente vulnerable** por razón de su discapacidad.

Como secuela de un atropello sufrido cuando era menor de edad, el demandante padeció un grave deterioro de las funciones cerebrales, a consecuencia de lo cual fue declarado incapaz para administrar su persona y bienes por sentencia judicial que acordó la rehabilitación de la patria potestad de sus padres. El demandante percibió por el siniestro una cuantiosa indemnización.

Los padres, con autorización judicial y en representación de su hijo, ejercitaron una demanda frente a una sociedad mercantil, de la que era socio y administrador su padre, y frente a la entidad bancaria en la que estaban depositados los fondos procedentes de la indemnización percibida por el accidente y que fueron destinados al pago de deudas de dicha sociedad con el mismo banco.

Las sentencias de primera y segunda instancia habían desestimado la demanda frente al banco porque consideraron que el padre no necesitaba autorización judicial para realizar las transferencias de dinero del hijo, por lo que no podía atribuirse responsabilidad al banco por no exigirla.

La Sala de lo Civil considera que la responsabilidad del banco no se funda en que los padres que actúan como representantes legales de sus hijos precisen de una autorización judicial para disponer de su dinero o para realizar una transferencia bancaria. Cuestión diferente es que el ámbito de las facultades de representación legal viene delimitado por las actuaciones que persigan el interés del hijo, y no se extienden a los actos realizados para satisfacer intereses de terceros, incluidos los del representante.

Incumbe a la entidad financiera en la que se encuentra depositado el dinero de personas vulnerables, como son las personas con discapacidad, una especial diligencia para detectar fraudes y abusos, también de los representantes legales, con la

consiguiente responsabilidad cuando no solo no los impide sino que incluso ella misma, conociendo el origen del dinero, admite a su favor el pago de deudas de terceros con dinero de la persona con discapacidad, obteniendo a su costa un beneficio que carece de causa, pues el demandante no era deudor de la entidad financiera.

## Actualidad del CG del Notariado

COMPARATIVA INTERANUAL AGOSTO 2024 - AGOSTO 2023

### DATOS COMPRAVENTA. La compraventa de viviendas crece un 6,2% interanual

En agosto de 2024, con respecto a agosto de 2023, la compraventa de viviendas se incrementó un 6,2% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda subió un 12,2%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 0,1%.



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 10/10/2024

Fuente: web del CGN

Enlace: [Ver datos completos](#)

- La compraventa de viviendas crece en trece CC.AA. y disminuye en las cuatro restantes. Destacan las alzas en Castilla y León (22,5%) y Asturias (16,5%) y las caídas en Canarias (-5,3%), Aragón (-1,7%) y Galicia (-1,1%).
- El precio del m<sup>2</sup> sube un 4,3% interanual en España. Destacan los ascensos en Castilla-La Mancha (62,9%) y Navarra (25,6%), así como las caídas en La Rioja (-6,8%) y el País Vasco (-6,6%).
- Los préstamos para adquisición de vivienda aumentan un 12,2% interanual en España. Crecen en 14 CC.AA., destacando Castilla y León (54,0%), Cantabria (43,9%) y Extremadura (36,8%), y caen en las tres restantes.
- La constitución de nuevas sociedades crece un 0,09% interanual en España. Destacan los aumentos en Navarra (68,3%) y Asturias (41,8%) y los retrocesos en Castilla-La Mancha (-26,4%), País Vasco (-11,1%) y Andalucía (-6,7%).

### DATOS COMPRAVENTA EXTRANJEROS. Las compraventas de viviendas por extranjeros aumentan un 1,8% hasta las 69.412 operaciones

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros aumentó un 1,8% interanual, hasta las 69.412 operaciones, en la primera mitad de 2024. Este incremento sucede a la caída registrada en el segundo semestre de 2023, cuando se observó un descenso interanual del 10,0%. Las operaciones efectuadas por extranjeros representaron un 20,4% del total de compraventas, quedándose por debajo del promedio que se registró en 2023 (21,1%).



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 16/10/2024

Fuente: web del CGN

Enlace: [Ver datos completos](#)

- Las compraventas de residentes supusieron el 58,2% del total de las efectuadas por extranjeros, y aumentaron un 4,2% interanual. Las de no residentes representaron el 41,8% restante y descendieron un 1,4%.
- Los precios medios pagados por extranjeros aumentaron en todas las CC.AA., destacando las alzas en Cantabria (16,5%), Islas Baleares (14,2%), La Rioja (13,1%) y Andalucía (11,0%).

- Por nacionalidad, los británicos continuaron en la primera posición como grupo que más compraventas realiza (8,4% de las operaciones).
- Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes (2.895 €/m<sup>2</sup>) que los residentes (1.734 €/m<sup>2</sup>) y los nacionales (1.659 €/m<sup>2</sup>).