

I.	ABUELOS	55
1.	STS de 14 de noviembre de 2013. Abuelos. Derecho de pernocta con los nietos de hijo fallecido	55
II.	ADOPCIÓN	61
2.	STS de 8 de octubre de 2010. Adopción. Sucesión. Preterición intencional. No es presupuesto de la eficacia de la adopción la formalización de escritura pública	61
III.	ANOTACIÓN PREVENTIVA	70
3.	STS de 31 de octubre de 2011. Anotación preventiva de demanda. Gana la prioridad para la resolución del pleito que la motiva por transacción judicial. Tiene eficacia retroactiva al momento de practicarse la anotación, por lo que el adquirente posterior no está protegido por la fe pública registral	70
4.	STS de 30 de noviembre de 2011. Anotación preventiva de embargo contra persona natural por deudas sociales. Levantamiento del velo. Cabe anotar un embargo seguido contra persona natural por deudas sociales, cuando de los títulos presentados resulta la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo societario, con intervención de la sociedad titular registral, aunque no se solicite expresamente la rectificación del Registro....	74
IV.	ARRENDAMIENTOS	85
A)	Arrendamiento del CC	85
5.	STS de 18 de marzo de 2009. Arrendamiento de industria: Los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que el objeto contractual está determinado por el local, como soporte material, y el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman un todo patrimonial autónomo. Los arrendamientos de industria no están sometidos a la LAU, sino al Código Civil, y, por consiguiente, no cabe ejercitar la acción de retracto	85

6. STS de 20 de junio de 2013. Arrendamiento de solar sujeto al CC. El levantamiento de edificaciones no modifica el objeto del contrato de arrendamiento. La notificación a efectos de tanteo y retracto arrendaticio de la LAU no implica novación extintiva, porque ésta no se presume..... 89
- B) Arrendamiento Urbano** 93
- B.1) Arrendamiento Urbano: Fusión**..... 93
7. STS de 20 de julio de 2012. Arrendamientos urbanos. Uso distinto al de vivienda: fusión. Exigencia de renta actualizada. Desde el momento de inscribirse en el Registro Mercantil..... 93
- B.2) Arrendamiento Urbano: Retracto** 100
- B.2.1) Arrendamiento Urbano: Retracto Arrendaticio: Caducidad** 100
8. STS de 7 de julio de 2010. Arrendamiento urbano: el pacto de duración indefinida no da derecho al régimen de prórroga forzosa. Dado que el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, establece la temporalidad de los contratos, derogando el régimen de prórroga forzosa, es preciso un pacto expreso para que se produzca, sin que se tenga por tal la fijación de duración indefinida del arriendo..... 100
- B.2.2) Arrendamiento Urbano: Retracto: Interpretación** 115
9. STS de 11 de julio de 2012. Arrendamientos urbanos. Retracto. Aplicación no restrictiva. Diferencia entre la venta de totalidad de inmueble y de las fincas que corresponden al mismo..... 115
- B.2.3) Arrendamiento Urbano: Retracto: Precio** 126
10. STS de 7 de julio de 2010. Arrendamiento. Retracto arrendaticio. El precio debe ser el efectivamente satisfecho por el comprador. En los casos dudosos tanto cuando no hay constancia del mismo, como cuando el que aparece en la escritura es desproporcionado o escandalosamente inferior al «valor» de la finca vendida, hay que estar por razón de justicia al «precio real», es decir, a la cantidad en metálico —o de otra forma— que se ha integrado por el comprador y, consiguientemente, que, conocido el verdadero precio, ese será el que se ha de reembolsar aunque no coincida con el que figura en la escritura pública
- La circunstancia de que haya transcurrido mucho tiempo entre la compraventa y el ejercicio de la acción de retracto tampoco puede justificar la decisión de fijar como precio para el retracto una cantidad mayor de la realmente abonada en tal compraventa, puesto que las consecuencias de la falta de comunicación

al arrendatario de las circunstancias de la enajenación deben recaer en las partes intervinientes en tal compraventa, no en el retrayente.....	126
B.2.4) Arrendamiento Urbano: Retracto Retroactividad.....	133
11. STS de 17 de noviembre de 2011. Arrendamientos urbanos. Uso distinto a vivienda posterior a RDL 2/1985. Pacto de prórroga forzosa. Arrendataria persona jurídica. Duración	133
B.3) Arrendamiento Urbano: Subarriendo.....	140
12. STS 20 de marzo de 2013. Arrendamientos urbanos. Subarriendo. La domiciliación de una sociedad en el local arrendado no implica subarriendo, si no se acredita la efectiva ocupación de la finca por tercero	140
B.4) Arrendamiento Urbano: Subrogación	144
13. STS de 29 de enero de 2009. Arrendamientos Urbanos: subrogación mortis causa en local de negocios. El artículo 60 de la Ley de 1964 no hace depender la facultad subrogatoria del arrendatario de la circunstancia de haber llevado a efecto la notificación prevenida, para otros casos, en el artículo 58 de la Ley ...	144
14. STS de 30 de julio de 2010. Arrendamiento urbano. Sucesión de tres herederos en el derecho arrendaticio. Solidaridad tácita. Aunque la solidaridad no se presume. La jurisprudencia es pacífica al interpretar el artículo 114.5 de la LAU de 1964, en función de que pueda darse o no esta situación que se crea a partir de la aceptación por ambas partes de la solidaridad en las obligaciones, sin presumirla en ningún caso	148
V. CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	155
15. STS de 23 de setiembre de 2011. Calificación registral de poderes. No procede suspender la inscripción por incongruencia notarial al contar el notario sólo con copia parcial del poder....	155
VI. CAPÍTULOS MATRIMONIALES	160
16. STS de 18 de junio de 2012. Capitulaciones matrimoniales. Falsedad de la causa. Se niega la existencia de bienes gananciales, cuando sí los hay, sin que tenga el valor de confesión	160
VII. CARTA DE PATROCINIO	170
17. STS de 18 de marzo de 2009. Carta de patrocinio: carácter obligacional cuando su contenido se refiere a una prestación determinada de cantidad concreta y sus términos son claros e inequívocos respecto al contenido de la obligación	170

VIII. CAUSA	180
18. STS de 21 de julio de 2010. Causa del contrato. La llamada «base del negocio» se funda en la correlativa equivalencia de las prestaciones en relación con el móvil impulsivo que determinó a las partes a contratar y consiste, del lado subjetivo, en una determinada representación común de las partes o aquello que esperan los intervinientes en el negocio y que les ha determinado a concluir el contrato; y del lado objetivo, en la circunstancia cuya existencia o subsistencia sea objetivamente necesaria para que el contrato –según el significado de las intenciones de ambas partes– pueda mantenerse como una regulación con sentido. La causa debe estar presente en el momento de celebración y en el de ejecución	180
IX. COMPRA-VENTA	190
A) Compra-venta: Cosa ajena	190
19. STS 14 de enero de 2010. Compraventa de cosa ajena: Es válida y sirve como título válido a los efectos de la fe pública registral del art. 34 de la LH. En ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición a non domino. La venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario, que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz	190
B) Compra-venta: Cosa futura	195
20. STS de 27 de julio de 2011. Compraventa de cosa futura: Venta de parcela sujeta a proceso urbanístico de reparcelación por junta de compensación, percibiendo el precio, sin que la parcela futura llegue a crearse. Procede la resolución del contrato	195
C) Compra-venta: Doble venta	206
21. STS de 11 de febrero de 2011. Compraventa. Doble venta. Exigencia de buena fe. En caso de doble venta no queda protegido quien inscribió en el registro, si no adquiere de buena fe. La exigencia de la buena fe al caso de doble venta de inmuebles, prevista en el párrafo tercero del artículo 1473 que no la contempla expresamente, se deduce de los principios generales del derecho –ejercicio de los mismos de buena fe– y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria	206

El concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatarios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extra tabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente 206

D) Compraventa: Precio alzado 212

22. STS de 18 de febrero de 2010. Compraventa: precio alzado: El art. 1471 del CC se aplica a la compraventa de un inmueble vendido por precio alzado, venta como cuerpo cierto, identificada por sí misma sobre la que las partes pueden hacer mediciones y comprobaciones, pero no puede aplicarse a la compraventa de cosa futura, en la que se identifican la cosa por sus caracteres y dimensiones, que si no se cumplen, darán lugar a la resolución de los arts. 1101 y 1124 del CC 212

X. COMUNIDAD 218

A) Comunidad: Arrendamiento 218

23. STS de 10 de junio de 2010. Comunidad de herederos: la constitución de arrendamiento por 15 años precisa unanimidad. Disuelta la sociedad de gananciales, la naturaleza de las relaciones existentes entre los titulares es la de una comunidad que equivale al régimen de la comunidad hereditaria y, en consecuencia, no rigen los preceptos del Código civil que permiten la disposición por uno de los cónyuges con el consentimiento del otro vigente la sociedad de gananciales..... 218

B) Comunidad: Compraventa de cosa común..... 227

24. STS de 3 de febrero de 2009. Comunidad de bienes. La venta de cosa común por el comunero titular de la mayor parte de cuotas es válida con efectos obligacionales entre las partes contratantes, siempre que las propias partes establezcan sus obligaciones sobre la base de la inexistencia de consentimiento por el resto de los partícipes 227

25. STS 23 de junio de 2009. Comunidad: Venta por varios comuneros de finca común: Nulidad de pleno derecho, porque los comuneros disponentes se presentan como los únicos dueños

	de la finca vendida, sin que el resto de los indivisarios figuren como contratantes. La venta implica la disposición de la cosa común, alteración que requeriría el consentimiento de los demás partícipes, al carecer los vendedores de la libre disposición de la totalidad de la finca vendida o no ser suficientes sus facultades de disposición para entregarla.....	233
26.	STS pleno de 28 de marzo de 2012. Comunidad. Validez de la venta de cosa común realizada por uno de los comuneros, como generadora de obligaciones.....	240
27.	STS 15 de enero de 2013: Venta de cosa común sin consentimiento unánime. Validez obligacional, dado el carácter obligacional de la compraventa en nuestro sistema, la validez de la venta de cosa ajena y el principio de conservación de los negocios. Sin embargo, no se produce modificación jurídico-real sin consentimiento de todos los comuneros	248
XI.	CONCURSO DE ACREEDORES	258
A)	Competencia	258
28.	Auto TS 10 de julio de 2012. Competencia del juez del concurso frente al juez ordinario. Una vez firme el convenio y en tanto no haya sido abierta la fase de liquidación, cesa la competencia del juzgado de lo mercantil, por lo que todos los procedimientos corresponden a la jurisdicción ordinaria	258
B)	Concurso de Acreedores: Créditos	260
B.1)	Concurso de Acreedores: Masa pasiva: Créditos de la Agencia Tributaria.....	260
29.	STS de 21 de enero de 2009. Concurso de acreedores. Los créditos por recargo a favor de la Agencia Tributaria no tienen la consideración de privilegio especial y son subordinados, a los efectos de concurso de acreedores, dado el carácter accesorio de la obligación, y la naturaleza accesoría de los recargos del periodo ejecutivo según la LGT.....	260
B.2)	Concurso de Acreedores: Masa pasiva: Créditos de Arrendamiento Financiero	273
30.	STS de 28 de julio de 2011. Concurso. Arrendamiento financiero. Los contratos de arrendamiento financiero que se refieran a bienes muebles surten efectos frente a terceros, si consta en alguno de los documentos a que se refieren los ordinales cuarto y quinto del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 56 de la Ley Concursal, al referirse a la ejecución de garantías reales, tampoco exige como requisito necesario o esencial la inscripción del contrato	

	de arrendamiento financiero en el referido registro. Antes bien, admite como alternativa para el ejercicio de la acción de recuperación del bien arrendado, la formalización de aquel en documento que lleve aparejada ejecución	273
B.3)	Concurso de Acreedores: Masa pasiva: Crédito garantizado con hipoteca	279
31.	STS 4 de junio de 2013. Concurso de acreedores. Hipoteca. Suspensión de la ejecución, cuando conste que los bienes hipotecados figuran inscritos a favor del concursado, que sean necesarios para su actividad empresarial o profesional y que no se hayan publicado los edictos para la subasta. Juicio verbal.....	279
C)	Concurso de Acreedores: Subrogación por pago	289
32.	STS de 17 de abril de 2012. Concurso de acreedores. Subrogación por pago parcial. El del pago por tercero no interesado, ignorándolo la deudora, a que se refiere el artículo 1158.....	289
IX.	CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	296
33.	STS de 2 de marzo de 2011. Cláusulas generales de la contratación y cláusulas abusivas. Nulidad del redondeo del tipo inicial en el contrato de préstamo hipotecario. Son abusivas para los consumidores las “fórmulas de redondeo al alza de las fracciones de punto”, con base en los artículo 8.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril y 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, al tratarse de estipulaciones no negociadas individualmente.....	296
34.	STS de 6 de mayo de 2013. Condiciones generales de la contratación. Cláusulas suelo en hipoteca. Licitud. Abusividad. Control de transparencia y comprensibilidad. Insuficiencia de información. Desequilibrio de prestaciones. Abusividad. Nulidad parcial. Irretroactividad.....	305
35.	Auto del TS de 3 junio de 2013. Condiciones generales de la contratación. Cláusulas suelo en hipoteca. Licitud. Abusividad. Control de transparencia y comprensibilidad. Insuficiencia de información. Desequilibrio de prestaciones. Abusividad. Nulidad parcial. Irretroactividad	375
XIII.	CONSUMIDORES Y USUARIOS.....	381
36.	STS de 18 de junio de 2012. Delimitación entre la ley de consumidores y usuarios y la de represión de la usura. Son compatibles	381
XIV.	CONTRATOS VINCULADOS	398

37. STS de 1 de febrero de 2011. Contratos vinculados. Aplicación de la ley de crédito al consumo. Consideración unitaria de los contratos. Basta con que el prestamista convenga con el proveedor de los servicios una retribución a cargo de éste, para que la gratuidad respecto del consumidor, pese a estar expresamente pactada en la financiación, deba considerarse excluida en el conjunto de la operación, dada la aptitud potencial del oneroso contrato conexo como instrumento para provocar una repercusión en la contraprestación pactada en el otro contrato. Existe exclusividad cuando entre los contratos de arrendamiento de servicios y los contratos de préstamo firmados por los alumnos/clientes, se produce una innegable vinculación, de modo que la declarada ineficacia de los primeros afecta directamente a los segundos..... 398
38. STS 4 de febrero de 2013. Contratos vinculados. Existe onerosidad en la prestación y contrato vinculado, cuando el contrato de financiación celebrado con una entidad bancaria tiene un interés del 0% y sirve para garantizar las cantidades adeudadas por el contrato de arrendamiento de servicio de enseñanza, cuando la entidad financiera descuenta una cantidad del pago a la academia de idiomas. Hay exclusividad en el contrato cuando se deja al deudor la posibilidad de pagar al contado a través de varias entidades financieras, pero en caso de que se acuda al préstamo, solo puede acudir a una de ellas..... 405
- XV. CONVENIO REGULADOR..... 410**
39. STS de 29 de abril de 2013. Convenio regulador. Custodia compartida. Interés del menor..... 410
- XVI. DESLINDE..... 416**
40. STS de 21 de noviembre de 2011. Deslinde. Cuando se ejerce la acción de deslinde únicamente incumbe a la parte demandante la carga de acreditar la existencia de la confusión de linderos entre las fincas de ambas partes, pues precisamente el deslinde tiene como finalidad trazar la línea perimetral que ha de separar las propiedades con la consiguiente atribución del terreno resultante a una u otra..... 416
- XVII. DOBLE INMATRICULACIÓN 424**
41. STS de 2 de diciembre de 2009. Doble inmatriculación: Inaplicación de principios hipotecarios. Prevalece la primera adquisición en subasta judicial, siempre que se haya consumado por

testimonio del auto de adjudicación. Después de la reforma operada por la Ley 10/1992, el testimonio del auto de aprobación del remate conforma la operación del acto procesal enajenatorio.....	424
XVIII. DOMINIO PÚBLICO	429
42. STS de 22 de junio de 2009. Dominio público hidráulico de las Lagunas de Ruidera. Protección del dominio público en relación con las inscripciones del Registro de la Propiedad: No son aplicables los principios de legitimación y fe pública registral. La protección registral no alcanza a los datos de hecho. La doctrina de los actos propios no alcanza a una actuación del Estado de transmisión de bienes de dominio público	429
XIX. DOLO	446
43. STS de 5 de mayo de 2009. Dolo civil in contrahendo. Se evidencia en la manifestación de voluntad de vender una finca con determinadas cualidades, creando una falsa representación de la realidad, pues no sólo tenía una menor cabida, sino que además se falseaba la causa concreta negocial, habida cuenta que la falta de la condición urbanística exigible (mínimo de 5.000 mts2. de superficie) la hacía no edificable. También concurre dolo negativo o por omisión, referido a la reticencia del que calla u oculta, no advirtiendo debidamente, hechos o circunstancias influyentes y determinantes para la conclusión contractual nulidad relativa. La determinación de la ganancia dejada de obtener debe obtenerse mediante apreciaciones prospectivas, fundadas en criterios objetivos de experiencia, entre los que pueden servir los que operan en el mundo económico, contable, actuarial, asistencial o financiero según las disciplinas técnicas o científicas correspondientes, de acuerdo con el examen y ponderación de las circunstancias de cada asunto	446
XX. DONACIÓN	457
A) Donación: Reversión	457
44. STS de 27 de enero de 2011. Donación con cláusula de reversión. La cesación del destino pactado que motivó la donación provoca la devolución de la finca con sus edificaciones y liquidación del estado posesorio. El donatario a quien se le aplica la reversión debe devolver lo donado, sin tener derecho a exigir una liquidación posesoria, ni una aplicación del artículo 361 del Código civil. Se aplica el principio superficies solo cedit que	

	proclama el artículo 353 del Código civil con carácter general a favor del donante.....	457
B)	Donación: Revocación	463
45.	STS 3 de julio de 2009. Donación modal: Revocación por incumplimiento del modo: La acción de revocación de las donaciones se transmite mortis causa, si el donante no pudo ejercitarla en vida. Al donatario se le donó el total de las fincas, con un modo, lo incumplió y la codonante supérstite tiene la facultad de revocar, tanto más si los demás hermanos, herederos de su padre, han consentido expresamente en la petición de revocación de su madre, al allanarse a su demanda e incluso formularon demanda interesando tal revocación	463
46.	STS de 21 de octubre de 2011. Donación modal: obligación de cuidar y asistir a los padres. Revocación por padre con oposición del hijo: necesidad de resolución judicial con audiencia del donatario	469
47.	STS de 6 de marzo de 2013. Donación. Revocación por incumplimiento de cargas. La validez de la donación de bien inmueble exige escritura pública, pero no se establece respecto de la carga o modo ..	476
XXI.	FÉ PÚBLICA REGISTRAL	483
48.	STS de 22 de enero de 2010. Fe pública registral. La limitación de la fe pública registral de las inscripciones de inmatriculación a que se refiere el art. 207 de la LH no es una carga registral, sino una limitación de los efectos de la inscripción	483
49.	STS de 23 de abril de 2010. Fe pública registral: el tercero protegido no tiene obligación de indemnizar al propietario perjudicado.Voto particular	488
XXII.	FIDUCIA	500
50.	STS de 20 de enero de 2009. Fiducia cum creditore: el negocio jurídico de venta de acciones en garantía del cumplimiento de la obligación de entrega de terrenos transmite sólo la titularidad formal y no tiene la consideración de pignoración.....	500
51.	STS 31 de octubre de 2012. Fiducia. El efecto de la nulidad del pacto fiduciario por ilicitud de la causa no es la inexistencia de acción para las partes, sino la obligación recíproca de restitución en los términos a que se refiere el art. 1303 del CC	506
XXIII.	FILIACIÓN	510
52.	STS de 4 de julio de 2011. Filiación no matrimonial. Cabe im-	

<p>pugnar el reconocimiento de complacencia. Doctrina jurisprudencial: La acción de impugnación de la filiación extramatrimonial, determinada por un reconocimiento de complacencia, puede ejercitarse por quien ha efectuado dicho reconocimiento, al amparo del artículo 140 CC, dentro de los cuatro años siguientes a la fecha del reconocimiento</p>	510
XXIV. GESTIÓN DE CARTERA DE VALORES	523
53. STS 18 de abril de 2013. Gestión de cartera de valores de perfil poco arriesgado, el responsable la agencia por llevar a cabo compraventa de participaciones preferentes de una entidad, sin advertir suficientemente el riesgo de la operación y recabar el consentimiento de aquél para asumir un mayor riesgo en la gestión encomendada.....	523
XXV. HERENCIA	541
54. STS de 28 de enero de 2011. Herencia a beneficio de inventario. La división de cosa común se califica de acto dispositivo, pero no puede entrar en el caso de enajenación de bienes de la herencia que provoca la pérdida del beneficio de inventario.....	541
XXVI. HIPOTECA	547
A) Hipoteca: Cláusulas	547
55. STS de 16 de diciembre de 2009. Hipotecas: Cláusulas y protección de los consumidores: Pacto de determinación de responsabilidad por costas: validez. Pacto de compensación anticipada: validez si es determinado, legible y comprensible. Pacto de exclusión de responsabilidad de la entidad acreedora por utilización de libretas o tarjetas: invalidez por desproporcionado. Pacto de vencimiento anticipado del préstamo: validez si se refiere a incumplimiento de obligaciones esenciales. Pacto de vencimiento anticipado en caso de embargo: Nulo por no ser supuesto de insolvencia y por no contemplar la posibilidad de que el deudor amplíe la hipoteca. Pacto de compromiso de no arrendar: Inválido y no inscribible. Validez si se limita a los arrendamientos de renta anual capitalizada al 6% no cubre la responsabilidad total asegurada. Inválido si se refiere a prestaciones accesorias o a la falta de inscripción del título en el Registro. Pacto por el que la enajenación que comporta subrogación pasiva precisa autorización del acreedor: Inválido. Pacto por el que el deudor renuncia a la notificación en caso de cesión de contrato: Ineficaz. Pacto de exoneración de la entidad acreedora por utilización de talonario:	

	Ineficaz. Pacto de determinación de la deuda por impresión mecánica: Posibilidad	547
B)	Hipoteca: Dominio público desafectado	589
56.	STS de 21 de setiembre de 2011. Hipoteca sobre bienes de dominio público desafectados. Constitución de hipoteca por particular sobre finca del Estado desafectada, con anterioridad a la hipoteca cumpliendo con los requisitos del art. 34 de la LH, especialmente la buena fe, la acreedora hipotecaria: protección a la entidad acreedora.....	589
C)	Hipoteca: Ejecución	595
C.1)	Hipoteca: Ejecución: Cantidad reclamada	595
57.	STS de 23 de setiembre de 2010. Hipoteca. Ejecución. Cuando los intereses se capitalizan y reclamados judicialmente resultan de una resolución judicial como es el auto aprobando el remate, han perdido su naturaleza jurídica propia y han pasado a formar parte del capital, constituyendo un todo con éste. Imputación de pagos. Si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses. Nulidad parcial. Es abusiva y aquejada de nulidad parcial la cláusula por la que se fija un interés de demora del 29%.	595
58.	STS de 17 de febrero de 2011. Hipoteca. Ejecución. El exceso en la cantidad reclamada no determina nulidad, sino la posibilidad de reclamar indemnización de daños y perjuicios. Validez de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas	602
C.2)	Hipoteca: Ejecución: Letras de cambio	607
59.	STS de 14 de abril de 2010. Hipoteca. Ejecución. Nulidad del procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca en garantía de letras de cambio, porque no se acreditan los requisitos de ejecutividad de la letra exigidos por la Ley Cambiaria y del Cheque. Doctrina jurisprudencial: la necesidad de expresión del tomador no admite excepción alguna, ni siquiera en el caso en que la letra sea presentada por el librador y no haya entrado en el tráfico jurídico pasando a terceros, pues el hecho de que en este caso cobre valor el negocio causal subyacente (artículo 67 LCCH) legitima al librado para oponer al librador las excepciones que tenga personalmente contra él; pero no puede alcanzar para dar validez a una letra que adolece de la falta de un requisito esencial, expresamente exigido por la ley para reconocer su existencia como título fundado en el libramiento a favor de una persona determinada	607
C.3)	Hipoteca: Ejecución: Tercer Poseedor	615

60.	STS de 28 de setiembre de 2009. Hipoteca: ejecución: tercer poseedor. El apartado tercero de la regla 3ª del art. 131 LH no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo “en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble” y la regla 5ª tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito. El conocimiento extraprocésal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión y, con ella, la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución. Tal conocimiento existió por la propia notificación de la existencia del procedimiento a los terceros adquirentes que pudieron así liberar sus fincas de la ejecución mediante el pago de las responsabilidades a que se hallaban sujetas.....	615
D)	Hipoteca: Renta vitalicia	622
61.	STS de 18 de junio de 2010. Hipoteca en garantía de renta vitalicia. En el caso de la transmisión de la finca hipotecada, la obligación de satisfacer la renta pasa al adquirente, en virtud de subrogación real por ministerio de la ley. Cuando se trata de una enajenación forzosa de la finca hipotecada, tal como dispone el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, tanto si ha sido por ejecución hipotecaria, como si lo ha sido por ejecución de un embargo no sólo se subroga en la responsabilidad real por la hipoteca, sino también se subroga en la obligación personal garantizada	622
	XXVII. INTERÉS DE DEMORA	629
62.	STS de 20 de enero de 2009. Interés de demora procesal: la naturaleza jurídica de los intereses moratorios es reparar el perjuicio causado por la no disponibilidad objetiva del crédito desde que se declara judicialmente. Se produce desde la interposición de la demanda, no desde el emplazamiento	629
	XXVIII. JUICIO VERBAL CONTRA CALIFICACIÓN REGISTRAL	634
63.	STS de 2 de enero de 2012. Recurso gubernativo contra la calificación del registrador: Juicio verbal. Legitimación del registrador si acredita eventual responsabilidad disciplinaria o civil ..	634
64.	STS de 10 de febrero de 2012. Juicio verbal. Legitimación del registrador de la propiedad para el juicio verbal, cuando la resolución contra la que se recurre le amenaza de expediente disciplinario. Desestimación del recurso por silencio negativo ..	637

65. STS de 28 de junio de 2012. Juicio Verbal. El registrador de la propiedad queda legitimado activamente para recurrir verbalmente contra resoluciones de la DGRN siempre que se pueda derivar de la resolución una eventual responsabilidad civil o disciplinaria relacionada con la calificación de la nota revocada 645
66. STS 2 de abril de 2013. Juicio verbal. Registrador. Legitimación en juicio verbal. Precisa la existencia de un interés legítimo que pueda repercutir de modo efectivo y acreditado en la esfera jurídica del Registrador que la invoca por afectar a un derecho o interés del que sea titular, el cual no se identifica con el que resulta de la defensa de la legalidad o disconformidad con la decisión del superior jerárquico respecto de actos o disposiciones cuya protección se le encomienda, ni con un interés particular que le impediría calificar el título por incompatibilidad, según el artículo 102 del RH, sino con aspectos que deberán concretarse en la demanda normalmente vinculados a una eventual responsabilidad civil o disciplinaria del registrador relacionada con la función calificadora registral si la nota de calificación hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la DGRN..... 650
- XXIX. LEGADO**..... 654
67. STS de 20 de mayo de 2010. Legado de elección. En favor del cónyuge viudo: No precisa formalidad especial de elección y aceptación..... 654
68. STS de 22 de febrero de 2011. Legado de cosa determinada vendida por los herederos como mandatarios del testador. Cabe reclamar la diferencia entre el precio escriturado y el real..... 658
- XXX. NOVACIÓN** 670
69. STS de 10 de julio de 2012. Novación de compraventas con cesiones de crédito en pago de precio: ampliación de plazo y obtención de garantía hipotecaria..... 670
- XXXI. PERMUTA** 689
70. STS 6 de febrero de 2013. Permuta. Aplicación de las normas de la compraventa de cuerpo cierto, y no a tanto por unidad de medida o número, a la permuta 689
- XXXII. OPCIÓN DE COMPRA** 700
71. STS de 2 de junio de 2009. Opción de compra. Se entiende que su ejercicio sólo queda facultado a favor del optante, salvo que expre-

	samente se pacte que lo sea también a favor de persona designada por ésta en el momento del ejercicio. No cabe su ejercicio en perjuicio de la entidad concedente. La cláusula de persona a designar en el momento de ejercicio del derecho de opción no puede ser utilizada para perjudicar con mala fe a la parte concedente	700
72.	STS de 30 de abril de 2010. Opción de compra: la declaración recepticia debe emitirse en plazo, surtiendo sus efectos aunque sea conocida una vez expirado éste.....	709
XXXIII.	PACTO COMISORIO	716
73.	STS de 15 de abril de 2010. Pacto comisorio: Inexistencia en el caso de un pacto comisorio prohibido por el ordenamiento jurídico, porque el objeto del contrato fue un inmueble edificado sufragado por la arrendadora, cuyo valor es notablemente superior al del suelo	716
74.	STS de 27 de enero de 2012. Pacto comisorio. Validez del préstamo y nulidad del pacto comisorio. La entidad prestataria debe devolver la cantidad que le fue prestada, sin que sea válida la transmisión del derecho de propiedad, por razón del pacto comisorio	726
75.	STS de 4 de julio de 2011. Pacto comisorio. Es un acto jurídico integrado por declaración unilateral recepticia en forma de requerimiento judicial o notarial con conocimiento del deudor, por lo que no puede equipararse a ella el burofax. En tanto no se haya producido el pago del precio, debe reconocerse eficacia resolutoria a la demanda en que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento, como forma de interpelación judicial literalmente contemplada en el artículo 1504 CC, por lo que procede fijar la jurisprudencia en este sentido	735
XXXIV.	PARTICIÓN.....	745
76.	STS de 18 de marzo de 2010. Partición. Donación. La partición testamentaria no coincidente con la institución de heredero es válida, mientras no contravenga las legítimas. La donación de bienes muebles realizada en documento privado en posesión de los donatarios, implica la aceptación de estos en vida del donante....	745
XXXV.	PENSIÓN COMPENSATORIA.....	753
77.	STS de 19 de enero de 2010. Pensión compensatoria. El reconocimiento de la pensión compensatoria del art. 97 del CC exige una situación de desequilibrio o desigualdad económica entre los cónyuges o ex cónyuges y el empeoramiento del que	

- queda con menos recursos al tiempo de la ruptura. Su naturaleza es compensatoria, no indemnizatoria, porque no contempla la culpabilidad del esposo deudor como una de las incidencias determinantes de su fijación. No tiene carácter estrictamente alimenticio, porque no viene determinada por la situación de necesidad en que se encontrara el cónyuge perceptor 753
78. STS de 9 de febrero de 2010. Pensión compensatoria. En el procedimiento de separación puede uno de los cónyuges reservarse, para un procedimiento posterior, el ejercicio del derecho a la pensión compensatoria y pactarse el pago de cantidades en concepto del derecho de alimentos. Pero, la exigencia en el procedimiento de divorcio de una pensión compensatoria se debe al desequilibrio económico producido por la crisis matrimonial y no tiene su causa en la extinción del derecho de alimentos derivado de la declaración de divorcio. Doctrina jurisprudencial: el desequilibrio que genera el derecho a la pensión compensatoria debe existir en el momento de la ruptura matrimonial, aunque se acuerde el pago de alimentos a uno de los cónyuges, sin que el momento del divorcio permita examinar de nuevo la concurrencia o no del desequilibrio y sin que la extinción del derecho de alimentos genere por sí mismo el derecho a obtener la pensión compensatoria..... 760
79. STS de 14 de julio de 2011. Régimen económico-matrimonial primario. Régimen de separación de bienes. Derecho a obtener la compensación por contribución a las cargas con el trabajo doméstico. Doctrina jurisprudencial: El derecho a obtener la compensación por haber contribuido uno de los cónyuges a las cargas del matrimonio con trabajo doméstico en el régimen de separación de bienes requiere que habiéndose pactado este régimen, se haya contribuido a las cargas del matrimonio sólo con el trabajo realizado para la casa. Se excluye, por tanto, que sea necesario para obtener la compensación que se haya producido un incremento patrimonial del otro cónyuge 765
- XXXVI. PRENDA..... 773**
80. STS de 3 de febrero de 2009. Prenda sobre créditos. Constitución. El artículo 1858 del Código Civil exige la transmisibilidad no en el momento de constituirse la prenda, sino cuando ésta deba ejecutarse. El derecho de prenda sobre créditos de deuda

	pública especial no es de inscripción constitutiva, bastando con que conste la comunicación al deudor.....	773
XXXVII.	PROPIEDAD HORIZONTAL	782
A)	Propiedad Horizontal: Ascensor	782
81.	STS de 10 de octubre de 2011. Propiedad horizontal. Elemento privativo: Ocupación de parte de elemento privativo para instalar el ascensor. Innecesariedad del consentimiento del elemento privativo afectado por la constitución de servidumbre y ocupación. Doctrina jurisprudencial. La instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo	782
82.	STS 13 de noviembre de 2012. El propietario del local que no utiliza los ascensores viene obligado a soportar, ello no obstante, los gastos de instalación o sustitución de los mismos, ya que estos gastos afectan al conjunto del edificio y producen un incremento de valor que beneficia a todos los copropietarios.....	788
B)	Propiedad Horizontal: Pasillo	792
83.	STS de 2 de octubre de 2013. Propiedad horizontal. Cerramiento de pasillo que constituye elemento común. Mayoría de propietarios	792
C)	Propiedad Horizontal: Portería	796
84.	STS de 24 de octubre de 2012. Propiedad horizontal. Portería. El arrendamiento de la vivienda del portero, elemento común sin uso específico precisa acuerdo de la mayoría de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación.....	796
D)	Propiedad Horizontal: Puerta	800
85.	STS de 11 de febrero de 2010. Propiedad horizontal. Local. Apertura de puerta: Estando facultada por los estatutos de una propiedad horizontal la subdivisión de locales comerciales, la reforma consistente en alargar la ventana hasta el suelo con supresión del escalón y la instalación de una puerta, con el objeto de dividir el local, no supone perjuicio alguno que merezca ser protegido a favor de la comunidad o resto de los propietarios	800

86. STS 24 de octubre de 2011. Propiedad horizontal. Posibilidad de modificar la fachada exterior del edificio con apertura de puerta de acceso a patio con autorización de la junta. El uso del local no se deriva de su mera descripción 807
- E) Propiedad Horizontal: Reserva de Derechos** 812
87. STS de 27 de mayo de 2009. Propiedad horizontal: reserva del derecho de edificación por el promotor: La actuación unilateral del promotor o del propietario único o los pactos acerca del modo de construir, duración y demás requisitos que impone el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario forman el contenido real del derecho, por lo que tienen eficacia frente a terceros. Sin embargo, no es válida la reserva que no determina el número de construcciones ni el tiempo de su ejercicio, lo que no sólo ha impedido a los futuros adquirentes tomar conocimiento preciso de las condiciones en que se va a llevar a cabo la obra y disponer en su vista lo que a su derecho pudiera convenir en orden a la adquisición de la casa, sino que ha dejado a la comunidad en una situación de absoluta provisionalidad en cuanto a la futura configuración del inmueble, las cuotas de participación, el mantenimiento de los servicios o el ejercicio de sus derechos dominicales..... 812
88. STS de 4 de octubre de 2013. Propiedad horizontal. Reserva de derechos. Derecho de fijar carteles luminosos. Abuso del derecho . 818
- F) Propiedad horizontal: Terraza** 823
89. STS de 9 de enero de 2012. Propiedad horizontal. Cuando se realiza cerramiento de terraza, existiendo otras que ya se cerraron en la misma división horizontal, es precisa la autorización de la junta de propietarios 823
- G) Propiedad Horizontal: Trasteros** 829
90. STS de 22 de julio de 2009. Propiedad horizontal. El alquiler o cualquier tipo de cesión de uso de manera independiente a terceros de los trasteros perjudica seriamente a la finca, estando tal actividad prohibida por el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como por el más elemental respeto a las relaciones de vecindad y al sentido común, pues ello implicaría duplicar el número de viviendas en una urbanización, pensada para 24, aumentando la densidad de viviendas a 48, lo que está prohibido, además de por las normas referidas, por la Ordenanza Municipal. Es válida la cláusula estatutaria conforme a la que se prohíbe la utilización de trasteros con uso de vivienda 829

XXXVIII. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL	835
91. STS 26 de noviembre de 2012. La obligación de pago del préstamo hipotecario constituido para la adquisición de la vivienda habitual por los cónyuges, estando casados en separación de bienes, es proporcional a sus respectivas cuotas.....	835
92. STS de 20 de marzo de 2013. Régimen económico-matrimonial primario. Los gastos de amortización de la hipoteca constituida sobre un piso que pertenece por mitades indivisas a los cónyuges tienen la consideración de cargas familiares. Las cargas del matrimonio siempre se refieren a los gastos de sostenimiento de la familia, y concretamente, a las obligaciones y gastos que exijan la conservación y adecuación del sostenimiento de los bienes del matrimonio y de la unidad familiar	837
XXXIX. REPRESENTACIÓN	843
93. STS 27 de noviembre de 2012. Representación: poder aparente y eficacia del contrato respecto de terceros de buena fe. Ratificación tácita.....	843
XL. RESOLUCIÓN	857
A) Aliud pro Alio	857
94. STS de 20 de noviembre de 2012. Doctrina de aliud pro alio. Extinción de la obligación por imposibilidad sobrevenida de la prestación. Resolución del contrato.....	857
95. STS de 28 de diciembre de 2012. Aliud pro alio: entrega de cosa diferente de la pactada: resolución contractual.....	862
B) Resolución: Compraventa con precio aplazado	869
96. STS de 28 de enero de 2010. Resolución de contratos: No se cumplen los requisitos del art. 1504 del CC, cuando el vendedor requirente de la resolución no ha cumplido su obligación esencial recíproca de entrega de finca en proceso de urbanización, con superficie no inferior a la pactada	869
97. STS de 12 de noviembre de 2012. El art. 1504 del CC exige que se practique requerimiento resolutorio, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, ésta se produce ipso iure pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare	876
XLI. RESPONSABILIDAD CIVIL	880
A) Responsabilidad Civil: Administradores	880

98. STS de 10 de setiembre de 2012. Sociedades. Acumulación de acciones por deudas sociales y por responsabilidad de los administradores: Es competente la jurisdicción mercantil..... 880
- B) Responsabilidad Civil: Médicos** 889
99. STS de 23 de enero de 2009. Responsabilidad civil médica por negligencia y Ley de Consumidores: En la conducta de los profesionales sanitarios queda descartada toda clase de responsabilidad más o menos objetiva, sin que opere la inversión de la carga de la prueba. La responsabilidad establecida por la legislación de consumidores únicamente es aplicable en relación con los aspectos organizativos o de prestación de servicios sanitarios, ajenos a la actividad médica propiamente dicha 889
- C) Responsabilidad Civil: Registradores** 896
100. STS de 2 de marzo de 2009. Responsabilidad civil: Registrador de la propiedad: La disminución de la garantía producida por un error en un asiento del Registro es un daño resarcible. La extensión incorrecta de una anotación preventiva basada en un mandamiento defectuoso es un supuesto de concurrencia de deficiencias. Hay ausencia de nexo causal cuando no puede determinarse la existencia de la relación entre la acción u omisión y el resultado dañosos conforme a las teorías de cercanía entre la actividad dañosa y sus efectos; la interferencia de causas o el fin de la protección de la norma infringida. Voto particular 896
101. STS de 6 de abril de 2010. Responsabilidad civil. Registrador. Ausencia de responsabilidad, por falta de relación de causalidad entre la actuación y el daño. La inscripción que provocó el perjuicio no hubiera podido practicarse si la parte afectada hubiera inscrito a su favor la titularidad del derecho hipotecario y la titularidad de la finca mediante los títulos de que respectivamente disponía, por lo que no hay responsabilidad civil del Registrador 910
102. STS de 11 de enero de 2012. Responsabilidad civil del Registrador. La prohibición de disponer es en interés no sólo del arrendador, sino del primer comprador. Culpa extracontractual del registrador de la propiedad por falta de constancia registral del tanteo y de la prohibición de disponer en dos años 924
- XLII. SEGREGACIÓN**..... 936
103. STS de 18 de marzo de 2009: Segregación de finca por debajo de la unidad mínima de cultivo: nulidad de pleno derecho. No cabe seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas. La norma del art. 24 de la Ley

19/1995 es civil porque afecta al derecho de dominio (art. 348 CC) y singularmente a una de las facultades que lo integran, la de disposición, la que se limita por razones de función social. Procede aplicar el art. 1.303 CC, y no el 1.306 CC, porque no cabe mantener la idea de “dejar las cosas como están”, ya que al “ratio” de la norma legal, y su naturaleza, imponen la restitución de la finca para restablecer la situación conculcada dando satisfacción al interés general, y es claro que de haber habido pago del precio debe operar también la restitución del mismo para evitar un flagrante enriquecimiento injustificado 936

XLIII. SOCIEDADES 946

A) Acciones 946

A.1) Sociedad: Acciones: Limitaciones a la libre transmisión 946

104. STS de 10 de enero de 2011. SA. Limitaciones a la libre transmisibilidad de acciones: Denegación de cláusula estatutaria. La calificación negativa del controvertido artículo 8 bis por la registradora mercantil se ajustó a la LSA de 1989, porque al establecer dicho artículo un derecho de rescate omnímodo y sin sujeción a plazo alguno, no por razón de actividades de las sociedades adquirentes que fueran contrarias a los intereses de la sociedad actora y por razón de cualesquiera vicisitudes internas de aquellas sociedades adquirentes, incluidas su fusión y su escisión, determinantes de la pérdida de control absoluto de la sociedad adquirente por los socios, o sus familiares, de la sociedad recurrente, el sustrato personal acababa imponiéndose en los estatutos en un grado tal que el carácter capitalista, abierto y anónimo de la sociedad recurrente quedaba prácticamente eliminado hasta convertir en ilusorio el principio de igualdad entre accionistas de la misma clase. Voto particular 946

A.2) Sociedades: Acciones: Prohibición de asistencia financiera 970

105. STS de 2 de julio de 2012. Acción de prohibición de asistencia financiera para la adquisición de las propias acciones por la sociedad. La prenda sobre acciones preferentes de una entidad de la que era titular para garantizar prestaciones concedidas por otra distinta a quienes eran ajenos a la sociedad o ya eran accionistas 970

A.3) Sociedad: Acciones: Transmisión 983

106. STS de 10 de marzo de 2011. Sociedades Anónimas: transmisión de acciones, precisa intervención de fedatario público 983

B) Sociedades: Nulidad 991

107. STS de 17 de enero de 2012. Sociedades anónimas. La causa de nulidad debe interpretarse restrictivamente. No cabe declarar la nulidad de la sociedad inscrita por el hecho de que alguno o algunos de los fundadores no hubiesen desembolsado las acciones suscritas en tanto se hubiese aportado el capital mínimo 991
- XLIV. SOCIEDAD DE GANANCIALES** 1005
108. STS de 9 de julio de 2010. Sociedad de gananciales. El derecho de arrendamiento concertado por un cónyuge no tiene naturaleza ganancial, pero da derecho de subrogación a favor del consorte viudo 1005
109. STS de 5 de julio de 2012. Sociedad de gananciales. Actos en fraude del consorte. SL constituida por el marido con poder general de la esposa a la que se aportan todos los gananciales, incorporando un tercer socio: no es supuesto de nulidad, sino de rescisión 1009
- XLV. SOLIDARIDAD** 1016
110. STS de 7 de enero de 2010. Solidaridad de deudores tácita. Concurrencia de responsabilidad contractual de socios vendedores con la extracontractual de los administradores sociales. Los deudores que pagan puede repetir contra el codeudor solidario por la totalidad de la deuda satisfecha con los intereses del anticipo, si éste en un contrato (relación interna) les exoneró de responsabilidad por causa de la administración 1016
- XLVI. SUBROGACIÓN** 1028
111. STS de 3 de febrero de 2009. Subrogación por pago del hipotecante no deudor: Si paga, voluntariamente o por ejecución forzosa de la finca hipotecada, tiene derecho a subrogarse en la posición del acreedor contra los fiadores solidarios del crédito. Para el ejercicio de la facultad de subrogación por pago no se requiere una declaración “ad hoc”; no es preciso pedir una cesión de acciones; el que se subroga (solvens) no tiene que advertir, notificar, ni comunicar la subrogación al acreedor, ni al deudor; basta, en definitiva, su ejercicio. No hay posibilidad de regreso contra los fiadores solidarios, porque fueron liberados por el acreedor con anterioridad al pago. Inaplicación del art. 1852 del CC, al crédito hipotecario en caso de subrogación..... 1028
112. STS de 7 de marzo de 2012. La facultad del comprador de subrogarse en la deuda garantizada con la hipoteca, le da derecho a elegir entre los dos acreedores se atribuyó en los contratos

	de compraventa a los compradores y no se vio afectada por la declaración de concurso del vendedor, ya que no formaba parte del patrimonio del mismo. Voto particular.....	1039
113.	STS de 26 de junio de 2012. El tercero que se subroga en la posición de la vendedora en un contrato, con conocimiento de que había contratos no resueltos al momento de su adquisición, no puede invocar la buena fe en el desconocimiento de relaciones contractuales previas, ni en el silencio del registro de la propiedad	1051
	XLVII. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA	1057
114.	STS de 28 de enero de 2009. Sustitución fideicomisaria de residuo: cuando el testador autoriza disposiciones a título voluntario por el fiduciario, diciendo que hará suyo el producto obtenido con la contraprestación, los bienes dispuestos y su contraprestación salen del fideicomiso. Aunque vulgarmente el “canje” de las acciones de una sociedad que se extingue, mediante fusión por absorción, por otras tantas acciones de la sociedad absorbente, pueda identificarse con permuta, jurídicamente no puede equipararse, con sus consiguientes efectos de enajenación equivalentes a los de la compraventa	1057
115.	STS de 13 de mayo de 2010. Sustitución fideicomisaria de residuo: la facultad de disposición no se extiende a los actos gratuitos, salvo disposición expresa en contrario	1071
	XLVIII. TÍTULO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	1078
116.	STS pleno de 19 de junio de 2012. La escritura pública otorgada ante notario alemán por vendedor y comprador alemanes, sobre bienes inmuebles sitos en España, debidamente apostillada, es inscribible en el Registro de la Propiedad.....	1078
	XLV. UNIONES DE HECHO	1092
117.	STS de 7 de julio de 2010. Uniones de hecho. Disolución. Debe aplicarse el régimen de la acción de división de cosas comunes, ejercitada a través del Art. 400 CC y no de las normas sobre régimen de gananciales, que no se han aplicado porque lo impide la propia naturaleza de la unión de hecho que excluye el régimen económico. No es este el procedimiento adecuado para discutir si caben o no entre los convivientes compensaciones de otra naturaleza, derivadas de enriquecimiento injusto o de otro tipo de desequilibrios.....	1092

L.	URBANISMO	1097
118.	STS 28 de mayo de 2009. Los actos urbanísticos amparados en una licencia administrativa pueden ser impugnados en la esfera civil, cuando contravienen los estatutos de una urbanización....	1097
LI.	USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR	1102
A)	Uso sobre vivienda familiar: Uso compartido	1102
119.	STS de 30 de abril de 2012. Vivienda familiar. Atribución de uso compartido. Cuando el objeto sobre que recae es un edificio, cabe distribuir a favor de un cónyuge la vivienda familiar, dejando el resto para el otro consorte	1102
120.	STS de 14 de noviembre de 2012. Asignación del uso de la vivienda familiar en forma alternativa a favor de ambos cónyuges por no existir un interés familiar más necesitado de protección.....	1106
B)	Uso sobre vivienda familiar: División de cosa común	1109
121.	STS de 27 de febrero de 2012. Vivienda familiar y derecho de uso. El derecho de división de cosa común puede ejercitarse sin perjuicio de la atribución de derecho de uso de la vivienda familiar.....	1109
C)	Uso sobre vivienda familiar: Duración	1115
122.	STS de 17 de octubre de 2013. Uso de vivienda familiar. La atribución no puede limitarse temporalmente cuando existan menores de edad.....	1115
D)	Uso sobre vivienda familiar: Ejecución sobre Derecho preexistente	1120
123.	STS de 8 de octubre de 2010. Derecho de uso atribuido sobre vivienda familiar. Es inoponible a la ejecución derivada de una hipoteca anterior.....	1120
124.	STS de 11 de noviembre de 2013. Uso sobre vivienda familiar. Modificación al llegar a la mayoría de edad el hijo menor que convive con el atributario	1128
E)	Uso sobre vivienda familiar: Naturaleza	1133
125.	STS de 18 de enero de 2010. Vivienda familiar. El Código civil no ha querido conferir a la atribución de la vivienda familiar la naturaleza de derecho real, a diferencia de lo que ha ocurrido en el Derecho catalán. La relación contractual de un cónyuge que da el derecho de uso no se mantiene con el otro cónyuge, que sea atributario del uso por sentencia dictada en pleito matrimonial. Cuando el tercero propietario haya cedido el uso de forma totalmente gratuita y de favor al usuario de la vivienda,	

producida la crisis matrimonial y atribuido dicho uso al otro cónyuge, el propietario ostenta la acción de desahucio porque existe un precario. Voto particular por entenderse que no hay precario, ya que el derecho sobre la vivienda deriva de la relación de copropiedad entre los cónyuges	1133
F) Uso sobre vivienda familiar: Sobre precario	1146
126. STS de 14 de enero de 2010. Vivienda familiar. Atribución del derecho de uso sobre derecho de precario. No altera el derecho sobre el que se constituye, por lo que no concede un derecho superior al preexistente. Extinguido el derecho sobre el que recae, respecto de la titularidad ajena, se extingue la atribución. No perjudica a tercero	1146

