

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 3 AL 7 DE MARZO DE 2025,
SECCIÓN 1ª**

**D^a. María Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez**

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 265/2025, DE 18 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7767/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 12/02/2025

Materia: Derechos fundamentales. Derecho al honor, intimidad personal y familiar y propia imagen. Inexistencia de vulneración de tales derechos al no sobrepasarse el límite del ejercicio de la libertad de expresión e información del demandado.

«[...] la información versaba sobre unos hechos que tenían relevancia pública y una evidente trascendencia social. La intervención de la familia del demandante en la defensa de sus derechos, como víctimas de la tragedia producida por el siniestro del Yak-42, era pública y notoria como miembros de la plataforma de afectados. Por ello, no resulta comprometida la intimidad del demandante por reflejarse el malestar familiar con la forma en que fue gestionado el transporte de las tropas y la atención recibida por parte de la administración.

Tampoco vemos en que puede resultar afectado el derecho a la propia imagen, en los términos antes reseñados, por la sola indicación de que el demandante es miembro de la asociación de víctimas, algo que tampoco reservó para sí mismo apartándolo del conocimiento ajeno.

En cualquier caso, el demandado está amparado por su libertad de expresión y por el derecho de transmitir información veraz, sin que hayan sobrepasado los límites de tales derechos.

En definitiva, el reconocimiento de la libertad de expresión garantiza el desarrollo de una comunicación pública libre que permita la circulación de ideas y juicios de valor inherente al principio de legitimidad democrática (por todas, SSTC 6/1981, de 16 de marzo, FJ 3; 20/1992, de 14 de febrero, FJ 3; 9/2007, de 15 de enero, FJ 4 y SSTS 959/2024, de 8 de julio y 12/2025, de 7 de enero).

De igual manera, el demandado, alcalde de L, es titular de la libertad de información, que le confiere el derecho a comunicar información veraz por cualquier medio de difusión y, por lo tanto, dar publicidad a su iniciativa política de declarar persona non grata, en el municipio que representa, al ex ministro de defensa.

Esta libertad debe ser considerada prevalente sobre los derechos de la personalidad garantizados por el artículo 18.1 CE, no con carácter absoluto, sino caso por caso, en tanto en cuanto la información se estime veraz y relevante para la formación de la opinión pública sobre asuntos de interés general, y mientras su contenido se desenvuelva en el ámbito de ese interés (SSTC 58/2018, FJ 7 y 25/2019, de 25 de febrero, FJ 7 y SSTS 1366/2023, de 4 de octubre y 416/2024, de 20 de marzo).

Es precisamente, dentro de dicho marco, sin sobrepasar sus límites, en el que se desenvuelven las noticias, que constituyen el objeto del proceso, y que se refieren, además, a una iniciativa propia del demandado, que no se atribuye ni se comunica fuera compartida por el demandante». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 264/2025, DE 18 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7875/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 11/02/2025

Materia: Propiedad horizontal. Piso destinado a uso turístico. Inexistencia de limitación estatutaria de la actividad. No basta la mera descripción del destino en el título constitutivo o estatutos comunitarios.

«En las precitadas sentencias, se consideró que las analizadas disposiciones estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal, lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para obtener dicha conclusión.

Ahora bien, en el caso que ahora nos ocupa, no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto contagiosas y a fines ilegales; instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes.

Hemos visto, también, que la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita [...]

Por todo el conjunto argumental expuesto, el recurso debe ser estimado y, en consecuencia, confirmada la sentencia dictada por el juzgado». Se estima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 308/2025, DE 26 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6606/2019

Ponente: Excma. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Votación y fallo: 18/02/2025

Materia: Derecho de obligaciones y contratos. Petición de declaración de nulidad por falta de facultades suficientes del director gerente.

«El recurso de casación se funda en un único motivo en el que se denuncia la infracción del art. 1548 CC, que exige a los administradores de bienes un poder especial para dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años. La regla tiene su razón de ser en el gravamen que supone para el propietario del bien quedar privado de su goce durante un tiempo que se considera excesivamente largo para que se lleve a cabo sin su consentimiento [...]

Con estos antecedentes, debemos confirmar la sentencia recurrida, pues los acuerdos recogidos en las adendas firmadas el 7 y 23 de diciembre de 2013, por las que se modificaba el anterior contrato de 9 de marzo de 2010, no se limitaban a modificar el plazo de un arrendamiento ni pueden calificarse en puridad como meros contratos de arrendamiento.

Es cierto que en la segunda adenda, y en los términos que ya hemos expuesto, se amplió el plazo del arrendamiento, pero dentro de una unidad

negocial en la que las prestaciones esenciales acordadas en una y otra adenda no eran las de un arrendamiento, pues incluían la ayuda financiera a la actora para pagar las deudas que mantenía con distintos organismos, el compromiso de ingresar una importante suma de dinero si a la actora no se le renovaba una póliza de crédito, así como las condiciones de devolución a la demandada de tal importe, la inversión por parte de la demandada y su compromiso de realizar unas obras de mejora y mantenimiento en las instalaciones, que inicialmente correspondían a la arrendadora, pero que no estaba en situación de asumir, y cuya ejecución por la demandada en el plazo previsto condicionaba la ampliación de la vigencia del contrato, al igual que las facultades de la demandada de desistir del contrato antes de la finalización del plazo previsto pero exigiendo el pago de las indemnizaciones por las inversiones y mejoras realizadas en las instalaciones arrendadas y que estuvieran pendientes de amortizar [...]

Frente a la realidad de esta unidad negocial, no puede prosperar la pretensión de la recurrente de tomar en consideración de manera aislada uno de los pactos de una de las adendas, descontextualizado de todo el complejo contractual existente entre las partes, y aislado de la vinculación que resulta de otros acuerdos que vinculan a las partes y que no impugna. La propia recurrente, al explicar la infracción que denuncia en el recurso de casación, se refiere a las complejas cuestiones jurídicas que forman parte de la litis y, por tanto, de las relaciones entre las partes, aunque trate de focalizar la cuestión litigiosa pretendiendo una aplicación rígida del art. 1548 CC a una relación contractual que no podemos calificar como mero arrendamiento». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 309/2025, DE 26 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6698/2019

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Votación y fallo: 19/02/2025

Materia: Derecho de obligaciones. Reconocimiento de deuda. Artículo 1277 CC.

«En nuestro derecho, el simple reconocimiento de deuda no genera por sí solo la obligación de pagar o de realizar la prestación reconocida como debida, pero quien resulte acreedor según un reconocimiento de deuda en el que no se indique en modo alguno la razón por la que se debe, o se haga solo de manera genérica, puede reclamar el pago sin necesidad de alegar ni probar la obligación de la que derive el deber de prestación. Es el demandado quien debe oponerse alegando y probando que no existe esa obligación antecedente, o que no es válida y eficaz (y, por tanto, tampoco lo es el reconocimiento de deuda), o bien haciendo valer los medios de defensa que le correspondan según la obligación.

Así se ha venido interpretando el art. 1277 CC, con arreglo al cual, «aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario».

El precepto consagra lo que se ha venido conociendo como «abstracción puramente formal o procesal», al establecer una inversión de la carga de la prueba en beneficio del acreedor (recientemente, sentencias 1230/2023, de 18 de septiembre, 82/2020, de 5 de febrero, y 412/2019, de 9 de julio, además de otras anteriores en sentido similar, como las sentencias 113/2016, de 1 de marzo, 222/2013, de 21 de marzo, 29/2009, de 6 de marzo, 257/2008, de 16 de

abril, 200/2007, de 2 de marzo, 899/2006, de 18 de septiembre, y las que en ella se citan).

En el caso que juzgamos, en el reconocimiento de deuda la demandada indica de forma genérica la razón antecedente por la que debe («incumplimiento del contrato de compra de joyas»), y no existe contradicción con lo expresado por los acreedores reconocidos en el requerimiento que le dirigieron y luego en la demanda. La demandada no ha dado ninguna explicación de las razones por las que firmó el reconocimiento de la deuda ahora reclamada, cuando es a ella a quien le incumbe probar que no tiene obligación de pagar, o que la obligación tiene un origen ilícito y el reconocimiento es nulo o ineficaz y la prestación es inexigible. Esta falta absoluta de toda actividad probatoria por parte de la demandada, que es quien debía destruir la presunción de la que debemos partir por aplicación del art. 1277 CC invocado por los recurrentes, conduce a la estimación del recurso». Se estima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 318/2025, DE 27 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4864/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 19/02/2025

Materia: Contrato de arrendamiento urbano. Expiración del plazo contractual. Aplicación de la prórroga legal extraordinaria del RDL 11/2020, de 31 de marzo. Inexistencia de la prórroga tácita del contrato.

«[...] el objeto del recurso consiste en resolver si cabe aplicar por parte del arrendador, sin petición de la parte arrendataria, la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el precitado RDL 11/2020, de 31 de marzo y sus sucesivas prórrogas, así como las consecuencias jurídicas derivadas de la comunicación realizada por la parte arrendadora de 3 de febrero de 2021, en que entendió prorrogado el contrato hasta el 31 de julio de dicho año, y si tal comunicación debe entenderse como manifestación de la voluntad de prorrogar el contrato bajo el régimen jurídico del art. 10.1 de la LAU.

La primera de las cuestiones ha de responderse de forma negativa. En efecto, la operatividad de la aplicación del RDL 11/2020 depende de la voluntad del arrendatario; por consiguiente, no podría exigirse el cumplimiento del contrato por parte del arrendador, durante el periodo de tiempo de la prórroga legal extraordinaria, sin la anuencia de la parte arrendataria con respecto a la aplicación de su régimen jurídico, de igual manera que, tampoco, la podría exigir la arrendataria de no haber exteriorizado previamente su intención de acogerse a dicha prórroga legal extraordinaria.

Ahora bien, en este caso, concurren las siguientes connotaciones particulares que es preciso valorar.

En primer lugar, que la entidad arrendadora había comunicado a la arrendataria su voluntad de extinguir la relación contractual con fecha 25 de agosto de 2020, que produciría efecto el 31 de enero de 2021, en tanto en cuanto vencido el plazo legal del contrato no era intención de la arrendadora continuar con la relación arrendaticia concertada con los demandados, todo ello en aplicación del art. 10.1 de la LAU.

No obstante, el tribunal provincial entiende que la posterior comunicación de 3 de febrero de 2021, relativa a que el contrato vencía el 31 de julio de dicho año, tenía su razón de ser en la aplicación de la prórroga legal extraordinaria de

seis meses establecida por el RDL 11/2020, de 31 de marzo, sobre cuya aplicación toma la iniciativa la arrendadora en búsqueda de la anuencia de la arrendataria.

La precitada conclusión es jurídicamente sólida, en tanto en cuanto justifica el contenido de dicha carta, así como el concreto plazo de tiempo notificado de vigencia del arriendo. La misiva se comunica a la parte arrendataria, que la recibe y no cuestiona su contenido hasta ser demandada, lo que es manifestación de un comportamiento que debe ser interpretado como aceptación de la aplicación del régimen jurídico establecido en la mentada disposición legal, única que justificaba la permanencia de los arrendatarios en la vivienda en virtud de dicha prórroga legal extraordinaria.

En momento alguno, se queja la parte demandada de la continuidad del vínculo contractual arrendaticio, lejos de ello insiste en su vigencia. Es difícil de sostener que se aplicase la mentada normativa en contra de la voluntad de los arrendatarios de manera que fuese unilateralmente impuesta. Elementales exigencias de la buena fe obligaban a los arrendatarios a manifestar expresamente su voluntad si ésta consistía en rechazar la prórroga de seis meses y, por lo tanto, la vigencia del vínculo contractual hasta el 31 de julio de 2021 (art. 1258 CC). Su silencio se debe interpretar como muestra de conformidad.

Es, por ello, que no podemos reputar errónea la conclusión de la audiencia concerniente a que la carta, de 3 de febrero de 2021, no se la pueda considerar como expresión de la prórroga tácita del art. 10.1 de la LAU, que determinaría la vigencia del contrato por un año más, máxime cuando contiene la voluntad reiterada por la demandante de no continuar con el curso contractual arrendaticio». Se desestima el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 316/2025, DE 27 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5082/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 18/02/2025

Materia: Protección de los derechos reales inscritos en el registro de la propiedad. Presunción de legitimación registral. Inexistencia de carácter contradictorio del asiento. Nulidad del procedimiento decretada por el tribunal constitucional por lesión del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Efectos de la presunción de exactitud. Existencia de relación jurídica directa con anterior titular registral.

«[...] se sostiene que la recurrente es titular de un contrato de arrendamiento vigente con quién sigue siendo titular material de la finca arrendada en virtud de la declaración de nulidad de actuaciones antes invocadas, sin que quepa, en el procedimiento del artículo 41 de la LH, resolver cuestiones relativas a la validez del título escrito por la parte demandada, siendo la cuestión litigiosa compleja y además pendiente de un procedimiento declarativo.

De nuevo, este mismo motivo de recurso de casación, lo resolvimos en la precitada sentencia 1064/2024, de 23 de julio, cuya identidad razón con el que ahora nos ocupa es evidente, y en dicha resolución razonamos: [...]

»Pues bien, resulta que la sentencia de la audiencia entendió extinguido, por ministerio de la ley, el contrato de arrendamiento al producirse la enajenación forzosa de la vivienda en el procedimiento de ejecución hipotecaria, conforme a

lo dispuesto en el art. 13.1 de la LAU, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, vigente desde el 6 junio 2013 hasta el 5 marzo 2019, según el cual si, durante la vigencia del contrato, el derecho del arrendador quedara resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria quedará extinguido el arrendamiento, sin que, en este caso, dicho contrato hubiera accedido al registro con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del arriendo.

»Esta extinción ope legis es declarada por la jurisprudencia de esta sala (SSTS 577/2020, de 4 de noviembre; 109/2021, de 1 de marzo, 212/2021, de 19 de abril y 379/2021, de 1 de junio).

»Ahora bien, en este caso, concurren dos circunstancias que determinan que el automatismo defendido por la audiencia no deje de constituir una cuestión controvertida compleja, dado que la enajenación forzosa, que es previa a la concertación del contrato de arrendamiento, fue dejada sin efecto por la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional, amén de que, al celebrarse el contrato, la deudora hipotecaria seguía siendo titular registral, dado que no se había cancelado su inscripción en el registro, puesto que el título de la cesionaria de remante no se inscribe, según proclama la audiencia, hasta 19 de diciembre de 2017; es decir, más de un mes después de la concertación del contrato, en un momento en el que la arrendadora desconocía la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria.

»Por otra parte, deviene indiscutible que, a la fecha de interposición de la demanda, el 8 de julio de 2020, que es la situación que debemos contemplar (arts. 410 y 411 LEC), el contrato de arrendamiento estaba en vigor y las rentas se venían abonando puntualmente.

»Por todo ello, concurre el motivo de oposición esgrimido por el demandado».

En este caso, el contrato de arrendamiento de 26 de diciembre de 2012 es previo a la venta forzosa de la vivienda litigiosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria, pero ésta fue dejada sin efecto por la STC 187/2020, de 14 de diciembre, al decretar la nulidad de actuaciones y retrotraerlas al trámite de requerimiento de pago al deudor; por otra parte, el piso que posee la recurrente se alquiló por quien entonces era su titular registral, Mediterráneo Investment Properties, S.L., con lo que concurre el supuesto de oposición contemplado en los motivos tasados del art. 444.2 LEC. Además, el contrato está vigente, en régimen de prórroga, y se viene satisfaciendo la renta». Se estima en parte el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 317/2025, DE 27 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2798/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 19/02/2025

Materia: Juicio de desahucio por precario. Idoneidad. Conexión de la entidad titular del inmueble con la ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria al ser una sociedad unipersonal cuyo socio único es ésta última.

«Cuestión distinta, como ahora veremos, es que la pretensión de desalojo se ejercite por quien no es parte, ni tuvo intervención alguna en el propio juicio

de ejecución hipotecaria, cuyo título dominical se gestó fuera de tal cauce procedimental.

Ahora bien, la demanda se presenta por la cesionaria del remate Buildingcenter, S.A.U., que es la mercantil perteneciente a la entidad ejecutante Caixabank, cuyo título dominical lo obtuvo en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria, la cual, por razones que ignoramos -desde luego no se explican-, desiste del lanzamiento ya acordado del demandado en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria, para promover la demanda de desahucio por precario cuyo conocimiento ahora nos compete.

Pues bien, así las cosas, presentada la demanda de desahucio, y ocupando, ahora, la posición procesal de demandante, por transmisión del objeto litigioso (art. 17 LEC), la entidad Coral Homes, S.L.U., ésta se persona en el juicio de precario con un poder en el consta expresamente, en el apartado «declaración de titularidad real», que «CORAL HOMES, S.L., unipersonal, es CAIXABANK, S.A.».

En las circunstancias expuestas, la condición de tercero no se la podemos atribuir a Coral Homes, S.L.U., toda vez que, al presentarse la demanda y constituirse la litispendencia (arts. 410 y 411 LEC), Buildingcenter, S.A.U., era una sociedad unipersonal, cuya socia única era la entidad ejecutante Caixabank, así como también Coral Homes, S.L.U., (ver escritura de poder de la actora). Así se resolvió, en casos similares, por esta sala, en las sentencias 999/2023, de 20 de junio y 1128/2023, de 10 de julio [...]

En efecto, al promoverse el precario, la dueña del inmueble, según resulta de la certificación registral aportada al proceso, era la cesionaria del remate, la entidad Buildingcenter, S.A.U., perteneciente a Caixabank, S.A.

Se transmite el objeto litigioso a otra entidad Coral Homes S.L.U., que se persona con poder en el que consta expresamente que ésta mercantil es Caixabank, S.A. El escrito en que solicita la sucesión procesal, se hace a nombre de tal sociedad unipersonal y con el precitado poder.

Por todo ello, no es de recibo cambiar ahora la condición que se afirma ostentar para intentarse desvincular de las sociedades ejecutante y cesionaria del remate». Se estima el recurso de casación.

Además, la Sala ha firmado las siguientes sentencias en materias con doctrina reiterada:

8.- SENTENCIA 288/2025, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5292/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 18/02/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

9.- SENTENCIA 290/2025, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3307/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/02/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Aplicación de la doctrina de la STS (pleno) 857/2024, de 14 de junio (Caixabank).

10.- SENTENCIA 294/2025, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5368/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 19/02/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Aplicación de la doctrina de la STS (pleno) 857/2024, de 14 de junio (BBVA).

11.- SENTENCIA 289/2025, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6249/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/02/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Aplicación de la doctrina de la STS (pleno) 857/2024, de 14 de junio (Bankia).

12.- SENTENCIA 293/2025, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4073/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 19/02/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Aplicación de la doctrina de la STS (pleno) 857/2024, de 14 de junio (BBVA).

13.- SENTENCIA 326/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 792/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 26/02/2025

Materia: Ley 57/1968. Cooperativa de viviendas. Improcedencia de la reclamación de varios cooperativistas fundada en el art. 1-2.^a de dicha ley.

Peticiones de baja no fundadas en la falta de entrega de las viviendas en plazo sino en otras razones, pues según los hechos probados, la construcción llegó a buen fin en el plazo convenido.

14.- SENTENCIA 327/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1424/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 26/02/2025

Materia: Ley 57/1968. Comprador de dos viviendas contiguas de la misma promoción amparado por dicho régimen legal dada la inexistencia de indicios suficientes para excluir que tuvieran una finalidad residencial. Responsabilidad del banco descontante de la letra de cambio aceptada para pago de cantidades a cuenta. La obligación y la responsabilidad que resulta del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 se imponen al banco descontante. Reiteración de la jurisprudencia fijada por las sentencias de pleno 491/2024 y 492/2024, las dos de 12 de abril. Sin embargo, no procede responsabilizar al banco por la cantidad anticipada mediante cheque, dado que no consta que hubiera podido conocer y por tanto controlar dicho ingreso.

15.- SENTENCIA 325/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 486/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 26/02/2025

Materia: Ley 57/1968. Contrato de compraventa de vivienda perteneciente a una promoción respecto de la cual existía póliza colectiva de entidad bancaria demandada garantizando la devolución de los anticipos, que sirvió para la expedición de avales individuales en favor de otros compradores. Responsabilidad de la entidad avalista por el total de las cantidades anticipadas correspondientes a pagos previstos en el contrato. «Royal Viñedos del Mar».

Marzo 2025.