

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA PRIMERA**

**GABINETE TÉCNICO**



---

**SENTENCIAS FIRMADAS  
DEL 10 AL 14 DE MARZO DE 2025,  
SECCIÓN 1ª**

---

**D<sup>a</sup>. María Ángeles Parra Lucán  
D. José Luis Seoane Spiegelberg  
D. Antonio García Martínez**

---

Agustín Pardillo Hernández,  
Letrado del Gabinete Técnico.

**1.- SENTENCIA 333/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6806/2019**

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

Votación y fallo: 26/02/2025

**Materia:** Acción de nulidad de contrato de compraventa por ausencia de consentimiento contractual. Enajenación llevada a efecto con apoderamiento falso de fecha posterior a la muerte de los poderdantes. Inexistencia de la protección registral del art. 34 LH. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

*«[...] a los efectos resolutorios del recurso es necesario partir de un dato incuestionable, cual es la nulidad del contrato de compraventa, que constituye el título del recurrente que inscribió en el Registro de la Propiedad. El art. 1261.1 del CC norma que para que exista un contrato es necesario, entre otros requisitos, que concurra el consentimiento de los contratantes.*

*Es igualmente indiscutible que los dueños del piso y titulares registrales, esto es, el matrimonio belga, no pudieron concertar, mediante el mecanismo del apoderamiento, la venta del piso litigioso en virtud de una escritura de poder otorgada cuando ambos habían fallecido años antes.*

*Tampoco ofrece duda, por lo tanto, que la personalidad de aquellos fue suplantada por medio de la introducción en el tráfico jurídico de un poder ficticio artificialmente creado con fines claramente fraudulentos.*

*En consecuencia, de lo expuesto hasta ahora, no podemos obtener otra conclusión que no sea que el título adquisitivo del demandado recurrente D. X es radicalmente ineficaz con la categoría de inexistente [...].*

*El supuesto vendedor D. Y no tenía poder ni la representación legal de los dueños de la finca litigiosa y titulares registrales de la misma, ni estos podían ratificar la supuesta compraventa llevada a efecto cuando habían fallecido antes de su falaz enajenación al comprador demandado.*

*En virtud de lo argumentado, lo pretendido por el recurrente, relativo a que su título adquisitivo nulo quede convalidado por la inscripción registral, no puede ser acogido; puesto que, como venimos reseñando con la oportuna cita jurisprudencial, para que goce de la protección invocada del art. 34 LH, es preciso que su acto adquisitivo sea válido y eficaz; requisito que obviamente no concurre en el caso que nos ocupa, lo que determina el acierto de la sentencia recurrida y correlativa desestimación del recurso de casación interpuesto». Se desestima el recurso de casación.*

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

**2.- SENTENCIA 346/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9362/2021**

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Votación y fallo: 26/02/2025

**Materia:** Indemnización de daños causados por la infracción del Derecho de la competencia. Cártel de los camiones. Informe pericial bastante a efectos de considerar suficiente el esfuerzo probatorio sobre la existencia del daño, pero inadecuado para establecer una concreta indemnización. Presunción del daño y

estimación judicial. Devengo de los intereses desde la fecha de adquisición, no desde el pago de cada cuota de leasing. Reiteración de la doctrina de la sala sobre el cártel de camiones. En concreto y entre otras, la de las SSTS 372/2024, de 14 de marzo, y 1045/2024, de 22 de julio.

**3.- SENTENCIA 366/2025, DE 11 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2392/2021**

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

Votación y fallo: 04/03/2025

**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).

**4.- SENTENCIA 320/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3944/2020**

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Votación y fallo: 25/02/2025

**Materia:** Ley 57/1968. Falta de prueba de los pagos que exonera de responsabilidad a la entidad demandada. Promoción «Royal Viñedos del Mar».

**5.- SENTENCIA 334/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5602/2020**

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

Votación y fallo: 26/02/2025

**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. Devengo de intereses legales, reiteración de jurisprudencia (Bankia).

**6.- SENTENCIA 321/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 4174/2020**

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Votación y fallo: 25/02/2025

**Materia:** Ley 57/1968. Cooperativa de viviendas. Improcedencia de la reclamación de dos cooperativistas fundada en el art. 1-2.<sup>a</sup> de dicha ley. Peticiones de baja de los cooperativistas no fundadas en la falta de entrega de las viviendas en plazo sino en otras razones. Según los hechos probados la construcción llegó a buen fin en el plazo convenido.

**7.- SENTENCIA 336/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4134/2021**  
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg  
Votación y fallo: 26/02/2025

**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).

**8.- SENTENCIA 323/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4174/2020**  
Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán  
Votación y fallo: 25/02/2025

**Materia:** Ley 57/1968. Es inaplicable a favor del comprador de dos viviendas en construcción de una misma promoción por ausencia de finalidad residencial.

**9.- SENTENCIA 365/2025, DE 11 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3370/2020**  
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg  
Votación y fallo: 04/03/2025

**Materia:** Ley 57/1968. Compra, mediante un solo contrato, no aportado a las actuaciones, de una vivienda para uso residencial y de un garaje y un trastero, según la sentencia recurrida, sin prueba directa ni indiciaria de que todos los elementos se adquirieran por un precio unitario, lo que impidió que el banco receptor pudiera controlar los pagos al no poder saber qué ingresos o parte de ellos correspondían a la vivienda y cuáles al garaje y al trastero. Desestimación del recurso de casación por ser inadmisibile al no respetar la base fáctica de la sentencia recurrida.

**10.- SENTENCIA 368/2025, DE 11 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5985/2021**  
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg  
Votación y fallo: 04/03/2025

**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).

**11.- SENTENCIA 322/2025, DE 4 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4698/2020**  
Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán  
Votación y fallo: 25/02/2025

**Materia:** Ley 57/1968. Línea de avales sin entrega de certificados o avales individuales a los compradores demandantes. Improcedencia de condenar a la entidad avalista a devolver los anticipos por no darse ninguna de las circunstancias contempladas por la jurisprudencia. Reiteración de la

jurisprudencia sentada en casos sustancialmente iguales. «Promociones Eurohouse S.L.». «Residencial Fortuna Hills Golf Resort».

**12.- SENTENCIA 367/2025, DE 11 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4842/2021**

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

Votación y fallo: 04/03/2025

**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 369/2025, DE 11 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7837/2021**

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

Votación y fallo: 04/03/2025

**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).

**14.- SENTENCIA 337/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4286/2021**

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

Votación y fallo: 26/02/2025

**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).

**15.- SENTENCIA 338/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4309/2021**

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

Votación y fallo: 26/02/2025

**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).

**16.- SENTENCIA 343/2025, DE 5 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6749/2021**

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

Votación y fallo: 26/02/2025

**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 reparatoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

*Marzo 2025.*