

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA PRIMERA**

**GABINETE TÉCNICO**



---

**SENTENCIAS FIRMADAS  
DEL 30 DE JUNIO AL 4 DE JULIO 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 1006/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3516/2020**

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

Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Propiedad horizontal. Obras en elementos comunes de la comunidad. Inexistencia de consentimiento tácito. Prescripción de la acción.

*«[...] en este caso, no podemos considerar que la comunidad hubiera consentido, al menos tácitamente, las obras ejecutadas por el demandado, que suponen una auténtica usurpación del patio titularidad de la comunidad, en tanto en cuanto lo incorporó a su propio local, con el que forma una unidad estructural sin solución de continuidad ampliando su superficie a costa de la demandante. Un proceder de tal clase no supone el simple ejercicio de actos posesorios, sino dominicales de cerramiento, aprovechamiento y exclusión del uso por el resto de los copropietarios, lo que conforma incluso una inversión del concepto posesorio que se transmuta en posesión en concepto de dueño, hábil incluso para el inicio de la prescripción adquisitiva o usucapión.*

*Una cosa es que los comuneros tengan derecho a usar la cosa común según su destino, y otra bien distinta que la hagan propia y construyan en ella sin autorización de la comunidad, con patente vulneración de lo dispuesto en el art. 7.1 LPH, cuando dispone que el propietario de cada piso o local podrá realizar obras en ellos bajo los requisitos de comunicarlo al representante de la comunidad y siempre además que no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario; pero en el «resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador».*

*En el presente caso, es obvio que la parte demandada realizó obras sin autorización de la comunidad, arrogándose facultades de las que carece». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación.*

**2.- SENTENCIA 1016/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL. NÚM.: 2908/2023**

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

Votación y fallo: 18/06/2025

**Materia:** Recurso extraordinario por infracción procesal. Incongruencia de la sentencia de la Audiencia. Principios de reformatio in peius y tantum devolutum quantum appellatum. Ejercicio de acción por culpa no excluida por la directiva 85/374/CEE.

*«[...] en el presente caso, la delimitación de la acción ejercitada en la demanda fue aclarada en la audiencia previa y fijada en la sentencia del juzgado mediante un pronunciamiento que no fue recurrido en apelación, conforme al cual se consideró que de los hechos y fundamentos jurídicos de la demanda resultaba que se ejercía, también, una pretensión resarcitoria por culpa extracontractual, que fue abordada en la sentencia de primera instancia.*

*En congruencia con ello, el recurso de apelación versó sobre la concurrencia de los requisitos necesarios para declarar una responsabilidad de*

*tal clase, lo que no produjo indefensión en la parte apelada, que pudo ejercitar al respecto su derecho de defensa con pleno conocimiento de los motivos del recurso y mediante la alegación de los hechos y fundamentos jurídicos obstativos a la referida acción ejercitada. Dicha parte, no formuló una expresa oposición al ejercicio de una acción de tal clase, tanto en la audiencia previa, cuestionando una ampliación ilegítima del objeto del proceso causante de indefensión (art. 426 LEC), como tampoco en la oposición del recurso.*

*Por el contrario, sí padeció dicha indefensión la parte recurrente cuando el tribunal provincial apreció de oficio la incongruencia extra petita de la sentencia del juzgado inaudita parte, en claro perjuicio de la parte recurrente que vio su posición jurídica perjudicada, de manera tal que se desestimó su pretensión resarcitoria sin examinarla en segunda instancia, pese a contar con un pronunciamiento judicial que la consideró como integrante del objeto del proceso.*

*No es óbice para ello, el alegato de la parte demandada de que no cabe ejercitar una acción por culpa en casos como el presente, derivados de la comercialización de un producto farmacéutico al hallarse sometida únicamente al régimen jurídico de la responsabilidad por productos defectuosos en los términos de la Directiva 85/374/CEE, de 25 de julio». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.*

### **3.- SENTENCIA 1012/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2095/2020**

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

Votación y fallo: 11/06/2025

**Materia:** Propiedad horizontal. Impugnación del acuerdo de junta de propietarios de contribución a satisfacer gastos de ascensor a propietario que había sido liberado, por unanimidad, a contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento.

*«En el acta de 21 de septiembre de 1994 se aprobó la instalación del ascensor por una mayoría del 66,66% de los propietarios presentes que representaban 69,63% de las cuotas, y se acordó “autorizar la instalación del ascensor, instalación que será costeada y mantenida exclusivamente a costa de quienes están interesados en dicha obra». Este último inciso del acuerdo fue aprobado por unanimidad [...]*

*Pero una cosa, es declarar determinadas obras como obligatorias, o reducir las mayorías para adoptar acuerdos, y otra que se aplique la mentada ley de forma retroactiva a situaciones consolidadas derivadas de acuerdos comunitarios unánimes como fue el de exención de los gastos de ascensor a la demandante y otros propietarios, lo que no consideramos posible, mediante la modificación de un anterior acuerdo que posibilitó la instalación del ascensor bajo un concreto marco normativo. Es factible que una comunidad de vecinos cambie acuerdos tomados con anterioridad, pero siempre que no afecten a situaciones consolidadas a favor de otros propietarios». Se estima el recurso de casación.*

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

**4.- SENTENCIA 1000/2025, DE 24 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7845/2021**

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg  
Votación y fallo: 17/06/2025

**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).

**5.- SENTENCIA 1001/2025, DE 24 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7935/2021**

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg  
Votación y fallo: 17/06/2025

**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).

**6.- SENTENCIA 1013/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3332/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez  
Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares

**7.- SENTENCIA 1015/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6538/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez  
Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares

**8.- SENTENCIA 1011/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1826/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares.

**9.- SENTENCIA 1012/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3050/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares.

**10.- SENTENCIA 1009/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1169/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares.

**11.- SENTENCIA 1014/2025, DE 25 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3729/2022**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 17/06/2025

**Materia:** Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de las

sentencias 1135/2023, de 11 de julio, 1137, 1138 y 1139/2023, de 12 de julio, 1212/2023, de 25 de julio, y 1214/2023, de 26 de julio, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares.

*Julio 2025.*