

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 8 AL 12 DE JUNIO DE 2026,
SECCIÓN 1ª**

**D^a. María Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez
D. Manuel Almenar Belenguer
D^a. Raquel Blázquez Martín**

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 844/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7640/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Propiedad horizontal. Ausencia de personalidad jurídica. Capacidad para ser parte y procesal. Representación necesaria a través del presidente. Necesidad de autorización de la junta de propietarios para demandar, no para la contestación a la demanda en defensa de los intereses comunitarios ni para la interposición de recurso de apelación. Requisito de estar al día en el pago de las cuotas comunitarias para la impugnación de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios: excepción a la regla general. El requisito de salvar el voto en junta. Inoponibilidad de la cláusula exención estatutaria para contribuir a los gastos de adecuación del portal y construcción de una rampa para posibilitar la accesibilidad universal de personas con discapacidad.

«[...] en la STS 916/2024, de 27 de junio, se entendió necesaria la autorización para el ejercicio de una acción reconvenzional de nulidad de unos contratos, que se concertaron contando con la autorización expresa de la junta de propietarios, que examinó las ofertas presentadas y aceptó la de una concreta entidad, so pena de que el presidente supla o corrija por su cuenta y con arreglo a su propio y particular criterio la voluntad de la comunidad expresada en la junta.

Ahora bien, distinta es la situación presente en la que la propia junta de propietarios adoptó un acuerdo con respecto a la ejecución de unas obras de adaptación del portal a las exigencias de accesibilidad, por lo que la intervención del presidente, contestando a la demanda y, posteriormente, interponiendo un recurso de apelación, no requiere la expresa autorización de la junta.

En este caso, el presidente no está tomando la iniciativa, sin amparo de la pertinente autorización comunitaria, mediante el ejercicio de una acción judicial, sino ejercitando el derecho de defensa de un acuerdo comunitario judicialmente impugnado por los demandantes, que es cuestión distinta que no merece el mismo tratamiento jurídico. Al tiempo que dicha falta de representación constituye una cuestión nueva, no planteada durante la tramitación del proceso en primera instancia, en la que no se impugnó la diligencia teniendo por personada y contestada la demanda por parte de la comunidad representada por su presidente, sino al oponerse al recurso de apelación interpuesto una vez admitido a trámite [...]

Compartimos, pues, el criterio de la sentencia de la audiencia, por lo que este motivo de casación no puede ser estimado». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 835/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7469/2021

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

Votación y fallo: 20/05/2026

Materia: Recurso extraordinario por infracción procesal. Deber y exigencias de la motivación de las sentencias judiciales. Funciones extraprocesal o de política-jurídica democrática, y endoprocesal o de técnica-jurídica. Justificación causal del fallo, que cumple las funciones de garantizar la aplicación racional del derecho al margen de cualquier arbitrariedad, posibilitar el control interno a través del régimen de los recursos establecidos en la leyes y convertir al

ciudadano en centro del sistema merecedor de explicaciones dimanantes de la administración de justicia. Apreciación circunstancial. Vulneración del deber de motivación cuando no hay motivación -carencia total-, cuando es completamente insuficiente, cuando está desconectada con la realidad de lo actuado o da lugar a un resultado desproporcionado o paradójico. La incoherencia interna de la sentencia como vicio de motivación. Consecuencias de la infracción: nulidad de la sentencia y devolución de las actuaciones a la audiencia para que dicte otra nueva conforme a derecho.

«[...] los recurrentes son llamados al proceso por la falta de personalidad jurídica de la entidad Scorpion, S.C., por ser las personas físicas que la constituyen, y que además responden solidariamente frente a terceros de las obligaciones concertadas por dicha sociedad civil en el tráfico jurídico. La llamada al proceso de dichos recurrentes deriva de la contestación a la demanda llevada a efecto por la mercantil Soria Natural, S.A., que aporta un documento en el que se le comunica que la relación jurídica litigiosa continuará con la precitada sociedad civil, que asumía las obligaciones del contrato, presenta además facturas a nombre de esta, y se expiden a su favor transferencias por la demandada concernientes al importe de las prestaciones convencionales concertadas que, de otra manera, de no asumir la posición jurídica del demandante, carecerían de justificación.

La demandada, en definitiva, sostiene que se produjo una cesión del contrato, y que la posición del inicial demandante fue asumida por la sociedad civil polaca, en la que además se encuentra integrado.

Sin embargo, la sentencia recurrida sostiene, en su fundamento jurídico quinto, antes transcrito y al que nos remitimos, que no existió ninguna cesión del contrato [...]

Por lo tanto, ya no solo incurre en incoherencia interna cuando pese a ello confirma la sentencia de primera instancia que condena a los recurrentes como integrantes de la sociedad civil Scorpion, S.C, sino que tampoco contiene argumento alguno de las razones que conducen a la condena de los recurrentes para que puedan ser cuestionadas por estos y controladas jurisdiccionalmente a través del sistema de recursos, y de esta forma se garantice la aplicación racional del derecho mediante la justificación del proceso lógico jurídico que condujo al fallo.

Este defecto de motivación genera indefensión a los recurrentes con vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE, que implica el derecho a obtener una respuesta fundada de los tribunales de justicia ante una pretensión ejercitada». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.

3.- SENTENCIA 852/2026, DE 3 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7345/2021

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

Votación y fallo: 27/05/2026

Materia: Nulidad de dos contratos de productos financieros complejos por error de vicio del consentimiento (productos estructurados). Consecuencias de la nulidad.

«La audiencia [...] valora la experiencia inversora del actor y llega a la conclusión de que ninguno de los productos que había contratado con

anterioridad tenía la misma naturaleza ni conjugaba los mismos riesgos que los que son objeto de este procedimiento. Y, particularmente, por lo que se refiere al depósito estructurado garantizado que había contratado, observó que no existía riesgo de pérdida del capital. En consecuencia la audiencia valoró que, de acuerdo con la jurisprudencia, de la contratación anterior no podía colegirse una mejor o especial capacitación del actor como inversor.

Partiendo de todos estos datos (la formación financiera del demandante, la irrelevancia de su experiencia inversora a los efectos de la contratación a que se refiere este procedimiento) y del incumplimiento por parte de la demandada del deber de informar y advertir sobre los riesgos típicos de los productos complejos y de riesgo, y de su conveniencia al perfil del inversor, la audiencia concluye que hubo un error esencial, sustancial, excusable e imputable a la demandada ahora recurrente, que venía obligada a facilitar que el cliente adquiriera plena conciencia anticipada de lo que contrataba y de los riesgos que asumía.

La audiencia se basa en la jurisprudencia de la sala, que ha reiterado que el incumplimiento de los deberes que incumben a la entidad permite presumir el error vicio del consentimiento por parte del cliente, y que en este caso no se ha desvirtuado la presunción de error.

Partiendo de la condición de minorista del actor, de que existió asesores y no se proporcionó la información requerida sobre la naturaleza, características y riesgos que entrañaban los productos, de la formación y experiencia financiera del actor, no podía desprenderse la menor relevancia de aquel incumplimiento, por lo que consideramos correcta la conclusión alcanzada por la audiencia, que aprecia la existencia de error excusable que provoca la anulabilidad del contrato por vicio del consentimiento.

Frente al exhaustivo análisis de los hechos y la adecuada valoración jurídica realizada por la audiencia, resulta claramente insuficiente el argumento de la recurrente acerca de que un «posible defecto en la evaluación de la conveniencia de la inversión» no habría incidido causalmente en la formación de la voluntad contractual. Más cuando, como hemos dicho, en el recurso se atribuyen a la sentencia recurrida valoraciones de la sentencia de primera instancia, que fue revocada por la de la audiencia». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 831/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7566/2021

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

Votación y fallo: 19/05/2026

Materia: Partición de herencia. Los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación, salvo las excepciones que se indican, no permiten el control fáctico de la actividad probatoria desplegada en las instancias en contraste con el recurso de apelación. Una valoración razonable también ofrece alternativas igualmente lógicas, por lo que optar por una de ellas en virtud de las exigencias del principio del non liquet (no dejar de resolver) no abre las puertas al excepcional control fáctico. El ámbito de lo correcto es lo suficientemente elástico para que quepan opciones racionales diferentes. Una valoración conjunta de la prueba no se desmonta por la impugnación de alguno de los pilares que conforman el edificio probatorio, en tanto en cuanto este se sustenta o complementa mediante la unión de todos ellos, que son acumulativamente

considerados para alcanzar la conclusión fáctica final. Las presunciones no son medios de prueba, sino procesos pensantes que se construyen bajo la estructura del hecho o hechos base, el hecho consecuencia y el enlace racional. No cabe confundir las presunciones con los *facta concludentia*. En la aplicación de las presunciones cabe el control casacional sobre la sumisión a la lógica de la operación deductiva, quedando reservada a la instancia la opción discrecional entre diversos resultados racionales posibles. Congruencia: doctrina general. Diferencias de la colación entre coherederos forzosos con la computación como mecanismo de determinación cuantitativa de la legítima. La valoración de los bienes colacionables, en el caso presente del dinero para la compra de unos inmuebles por los donatarios, será actualizada a la fecha en que se lleve a efecto. Vigencia del principio *pacta sunt servanda*. Diferencia entre intereses retributivos y moratorios: devengo de los mismos.

«Como señalamos en las SSTS 428/2022, de 30 de mayo, y 904/2023, de 6 de junio:

*«Desde la perspectiva expuesta, la autonomía de la voluntad es la médula del negocio jurídico en afortunada expresión utilizada en la materia. Abarca, igualmente, como es natural, la libertad de no comprometerse contractualmente. Nace de su vigencia el principio *pacta sunt servanda*, que obliga a respetar los pactos o compromisos válidamente asumidos».*

Las partes pactaron un interés remuneratorio al que habrá de estarse por respecto al principio de la libre autonomía de la voluntad, que se devengará de la forma reseñada en las páginas 149 y siguientes de la escritura de partición de herencia de D. S de 12 de marzo de 2003, en la que consta que la suma adeudada, por exceso de adjudicación, se abonará, por mitades por D.^a M y D. M, en la forma y proporción que se indica; esto es, en el plazo de 14 años, mediante cuotas anuales, con vencimiento tal día de hoy de los próximo 14 años, sin perjuicio de que los citados adjudicatarios puedan, si lo estiman conveniente, anticipar el pago en todo o parte, en cuyo caso el pago anticipado se distribuirá entre los restantes sucesores en proporción al importe respectivo. La cantidad adeudada, en cada momento, devengará intereses al tipo resultante de la revisión anual el día 12 de marzo de cada año, mediante la aplicación del Euribor a un año, que esté vigente al día uno de enero del mismo año. Los intereses serán satisfechos con las cuotas anuales de capital.

Por consiguiente, procede estimar el motivo del recurso en el que interesa se case la sentencia de la audiencia y se condene a los demandados al pago de los intereses remuneratorios pactados en la precitada escritura de 12 de marzo de 2003, respecto de las cantidades por defecto de adjudicaron que adeudaren, en cada momento, por los demandados a sus hermanos D.^a C; D. S; D.^a T, D.^a I, D. J y D.^a A, cuya liquidación se llevará a efecto en ejecución de sentencia a falta de acuerdo entre las partes.

La circunstancia de que acordasen el pago de las adjudicaciones mediante compensación no implica que las partes hubieran renunciado a los intereses retributivos pactados, al no ser estos incompatibles con tal forma extintiva de la deuda (art. 1156 del CC), máxime cuando, además, dichos intereses fueron calculados por ambas partes, aunque de forma divergente, lo que implica la conformidad con su devengo.

Por todo ello, prevalece la fuerza vinculante de lo pactado (art. 1091 y 1255 CC)». Se estima parcialmente el recurso extraordinario por infracción procesal y uno de los recursos de casación.

5.- SENTENCIA 805/2026, DE 27 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6023/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 13/05/2026

Materia: Derecho de sucesiones. Preterición intencional. Partición llevada a efecto por los coherederos sin intervención del heredero preterido. Existencia de mala fe. Circunstancias determinantes de su apreciación sin que se constate por el tribunal de casación error en dicha valoración con trascendencia jurídica. Nulidad de la partición practicada.

«[...] en el presente caso, no estamos ante el ejercicio de una acción de complemento sobre la existencia de algún bien no incorporado a las operaciones particionales del haber del causante, sino ante la impugnación de una partición llevada a efecto sin la intervención de la demandante con la concurrencia de mala fe y lesión de sus derechos legítimos al haber sido intencionadamente preterida. De esta forma, se delimitó el objeto del proceso por la audiencia, sin que se atacase la sentencia por incongruencia mediante el correspondiente recurso extraordinario por infracción procesal.

Por otra parte, los errores en la valoración de bienes no son el campo propio del ejercicio de la acción del art. 1079 del CC, que no identifica la omisión de valores con los defectos en la valoración económica de los activos. En este sentido, de acuerdo con la jurisprudencia, las meras discrepancias en la valoración de los bienes o valores que conforman el activo de una herencia no da lugar a la acción de complemento o adición de la partición regulada en el art. 1079 CC (STS 1333/2006, de 21 de diciembre) [...]

Precisar, por último, que es cierto que existe una jurisprudencia iniciada a partir de las SSTS 25 de enero de 2013 y de 25 marzo 1914, con apoyo en los arts. 1056, 1057 1079 y 1080 del CC, que se ha mostrado muy reacia a las declaraciones de ineficacia de las particiones, al proclamar la necesidad de respetar, en la medida de lo posible, las operaciones particionales practicadas, de manera que se limita su invalidez a los casos en los que no exista otro remedio para restablecer el orden jurídico conculcado, doctrina que fue ulteriormente ratificada en sentencias posteriores de 17 de abril de 1943, 9 marzo de 1951, 17 marzo y 5 noviembre 1955, 30 abril 1958, 25 febrero 1969; 15 de junio de 1982; 18 de enero de 1985, 31 de octubre de 1996, o 13 de marzo de 2003; 562/2008, de 12 de junio; 350/2015, de 16 de junio; 287/2016, de 4 de mayo y 164/2020, de 11 de marzo) [...]

Sin embargo, lo expuesto no significa que todas las particiones sean inmunes a cualquier vicio o defecto del que puedan adolecer, en tanto en cuanto, como se ha dicho también, tal principio es aplicable «en cuanto ello sea posible» (SSTS de 30 abril 1958, 13 octubre 1960 y 25 febrero 1969, entre otras), y obviamente no lo es «cuando no hay más remedio» que anular o rescindir. Y tal ocurre cuando por los partidores se margina la voluntad del testador, o se incide en defectos enormes o sustanciales con grave lesión económica para un heredero (SSTS de 5 noviembre 1955, 29 marzo 1958, 31 mayo 1980, 30 marzo 1993 y 31 octubre 1996), o como dice la más reciente sentencia de 22 de octubre de 2002, cuando «se han infringido las disposiciones testamentarias, que constituyen, si respetan las normas legales imperativas, la ley suprema de la sucesión, o cuando los agravios patrimoniales son tan sustanciales y enormes que de otro modo, salvo la invalidez de la partición, no se pueden enmendar». Se desestima el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 870/2026, DE 4 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8389/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer
Votación y fallo: 27/05/2026

Materia: Acción de indemnización de los daños y perjuicios causados por incumplimiento o incumplimiento defectuoso de los deberes de información y asesoramiento financiero que incumbían a la entidad financiera con ocasión de la comercialización de un producto complejo como son las participaciones preferentes. El Juzgado acuerda la nulidad. La Audiencia aprecia incongruencia, entra en el fondo y desestima la demanda al entender que no se puede hablar de incumplimiento contractual porque los deberes de información y transparencia que la normativa impone a las entidades financieras a la hora de comercializar este tipo de productos, «no forman parte del contenido del contrato, sino que son obligaciones precontractuales, relativas a la conducta que deben desarrollar las entidades financieras en la contratación con los clientes». Doctrina jurisprudencial: en el marco de una relación de asesoramiento prestado por una entidad de servicios financieros y a la vista del perfil e intereses del cliente, puede surgir una responsabilidad civil al amparo del art. 1101 CC, por el incumplimiento o cumplimiento negligente de las obligaciones surgidas de esa relación de asesoramiento financiero, que causa al cliente un perjuicio patrimonial. Concepto de «asesoramiento». Cálculo de la indemnización.

«[...] la sentencia de primera instancia declara como hecho probado que la demandante no ha acreditado que cumpliera con su deber esencial de información, sin que la demandada realizara alegación alguna al respecto en su recurso de apelación, que se limitó a invocar el vicio de incongruencia y la inexistencia de incumplimiento contractual alguno, no porque cumpliera con tales deberes, sino porque, conforme al art. 1101 CC, el incumplimiento contractual imputado debe ser posterior a la prestación del consentimiento, sin que la infracción de los deberes u obligaciones precontractuales pueda dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios al amparo del referido precepto.

Por otra parte, aun prescindiendo a efectos dialécticos de esta circunstancia, lo cierto es que, primero, dada la naturaleza del producto, cuya complejidad ha sido reiteradamente afirmada por la sala-, y las circunstancias en que se produjo la suscripción -por una cliente, persona jubilada, respecto de la que no se alega siquiera que tuviera experiencia o conocimientos financieros de ninguna clase, ni que hubiera realizado anteriormente operaciones similares de las que pudiera inferirse que fuera consciente de las características y riesgos de lo que adquiriría-, cabe concluir que el producto fue recomendado por el personal de la oficina de Caja Madrid y, por ende, que nos hallamos ante servicios de asesoramiento; segundo, que ello no obstante, no solo no se llevó a cabo el preceptivo test de idoneidad, sino que tampoco consta que se suministrase información alguna más allá de la que pudiera derivarse de la documentación firmada, esto es, de la orden de suscripción -que no contenía ningún dato acerca del producto-, del tríptico y de la declaración redactada por la demandada y en la que la actora reconocía haber sido informada; y, tercero, tanto la orden, como el tríptico y la declaración aparecen firmadas en la misma fecha, 22 de mayo de 2009, lo que evidencia que, en cualquier caso, no se cumplió el requisito de que la información se ofreciese con la indispensable antelación para que el cliente pudiera interiorizar la índole y riesgos del producto complejo que se le recomendaba y adoptar una decisión consciente y voluntaria.

Afirmado el incumplimiento de los deberes básicos de información y asesoramiento, tampoco ofrece duda la existencia de quebranto patrimonial para la parte demandante. Quebranto que, además de ser un hecho notorio, no fue en ningún momento negado por la entidad demandada -que, al contrario, en todo momento lo ha admitido implícitamente y dado por supuesto- y, sobre cuya existencia, tampoco se hizo alegación alguna al apelar.

Cuestión distinta es la determinación de tal perjuicio o quebranto, a cuyo efecto ha de estarse a la doctrina expresada. De este modo, conforme a la misma y a diferencia de la restitución procedente en los casos de nulidad, en el supuesto que nos ocupa, la indemnización que la entidad demandada debe abonar a la parte demandante vendrá representada por el importe del valor de la inversión (33.000 € en total), descontando los rendimientos brutos obtenidos durante la vigencia de las participaciones preferentes (4.781,10 €, según resulta de la certificación aportada con el escrito de contestación) y el valor de las acciones al momento del canje de acuerdo con su cotización en ese momento (20.683,56 €). Cantidad resultante a la que se sumarán los intereses legales desde el momento de interposición de la demanda». Se estima el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 861/2026, DE 4 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7796/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Retracto de colindantes ejercitado al amparo de los arts. 1521 y ss. CC. Requisitos exigidos. Doctrina jurisprudencial sobre el dies a quo del plazo de caducidad previsto en el art. 1524 CC. Regulación específica. La inscripción registral se articula por el legislador como una presunción ex lege de conocimiento de la transmisión. Inaplicación de la normativa y jurisprudencia fijada en relación con el inicio del plazo de caducidad de otros derechos de retracto, como los previstos en el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, los arts. 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o el art. 25 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

«En el supuesto litigioso, ninguna de las partes sostiene que los demandantes hubieran tenido conocimiento de todas las circunstancias de la compraventa con anterioridad a la inscripción registral, por lo que, de acuerdo con el art. 1524 CC y la doctrina jurisprudencial expuesta, ha de estarse a la fecha de la expresada inscripción registral, que tuvo lugar el 10 de agosto de 2019. Al haberse interpuesto la demanda el 8 de marzo de 2019, una vez transcurrido con exceso el mencionado plazo de nueve días, debe concluirse que la acción había caducado.

La Audiencia no ha considerado probado que la parte demandante tuviera conocimiento de todas las circunstancias de la compraventa hasta que pudo acceder al íntegro contenido de la escritura pública, en el acto de la vista de las diligencias preliminares, a saber, el 7 de marzo de 2019.

Es cierto que ni el requerimiento extrajudicial realizado por burofax ni la consulta al Registro de la Propiedad arrojaron resultado alguno que permitiera a los demandantes conocer las condiciones esenciales de la transmisión.

Pero no lo es menos que, a diferencia de lo que sucede en otros supuestos de retracto legal, como en el retracto de colindantes previsto en el art.

27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o en el retracto de la vivienda o local arrendados contemplado en los arts. 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el art. 1524 CC no contiene la obligación de notificación fehaciente a los interesados, sean los propietarios de las fincas colindantes o el arrendatario (cfr. la sentencia 577/2018, de 17 de octubre), sino que, con base en una presunción «iuris et de iure» de que el retrayente tuvo la oportunidad de conocer la venta desde la fecha de la inscripción, toma este momento como inicio del cómputo del plazo, salvo que se acredite una fecha anterior». Se estima el recurso de casación.

8.- SENTENCIA 873/2026, DE 4 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5309/2025

Ponente: Excm.a Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Votación y fallo: 27/05/2026

Materia: Incongruencia omisiva (citra petita) por la negativa de la audiencia provincial a pronunciarse sobre una de las acciones ejercitadas en la demanda, por considerar, erróneamente, que tal acción no había sido realmente planteada. Anulación de la sentencia y devolución de las actuaciones a la Audiencia para que resuelva sobre la acción imprejuzgada.

«Nos remitimos a los antecedentes expuestos en el fundamento jurídico primero de esta sentencia, que justifican la apreciación de la incongruencia de la sentencia recurrida. Aunque la demanda podría haber sido objeto de una redacción más clara y precisa, no existen dudas razonables de que los demandantes pretendían ejercitar de forma acumulada dos acciones de desahucio por dos causas diferentes: la expiración del plazo convenido por las partes y la falta de pago de las rentas correspondientes a los años 2017 y 2018. Así lo entendió, sin duda alguna, el demandado, que en la contestación a la demanda negó los hechos constitutivos de las dos acciones y no hizo referencia alguna a un eventual defecto en el modo de proponer la demanda, ni a inadecuación del procedimiento, ni a la indebida acumulación de las acciones. No se entiende, por ello, la razón por la que ahora esgrime como causa de oposición al recurso la inadecuación del juicio verbal de desahucio y la reserva del juicio ordinario para resolver el conflicto. Téngase en cuenta que tampoco había recurrido el decreto de admisión a trámite de la demanda.

También la magistrada que presidió la vista explicó claramente que se iba a pronunciar en la sentencia sobre todas las cuestiones que había planteado la parte demandante en los términos que acababa de ratificar al inicio de la vista. En dicha intervención el abogado de la parte actora explicó con claridad que, por las circunstancias del conflicto, se habían acumulado la acción de desahucio por expiración del plazo fijado voluntariamente por las partes y la de desahucio por falta de pago. Y, de hecho, la insistencia de la parte contraria fue precisamente que el objeto del litigio quedara limitado al desahucio por falta de pago y que no se examinara la acción de desahucio por expiración del plazo, respecto de la que alegó extemporáneamente que solo podría ventilarse en un juicio ordinario.

Antes de la celebración de la vista definitiva se habría frustrado la celebración de otras dos convocatorias anteriores, debido a la necesidad de contar con los expedientes de jurisdicción voluntaria en los que el demandado había intentado consignar las rentas, lo que evidencia que la cuestión del pago o impago era relevante no solo para resolver sobre las cantidades eventualmente

debidas, sino también sobre los efectos que el eventual impago tendría a los efectos del art. 25.a) LAR, esto es, de la resolución del contrato (y consiguiente desahucio) por falta de pago de las rentas y cantidades asimiladas.

La sentencia de primera instancia examinó separadamente las dos acciones, y el recurso de apelación impugnó las razones por las que se había desestimado tanto el desahucio por expiración del término contractual como el desahucio por falta de pago. No es ajustada a los términos del recurso la interpretación que hace la parte recurrida, en la medida en la que alega que la cuestión del desahucio por falta de pago solo se mencionó para defender la improcedencia de la enervación, lo que, en todo caso, ya era suficientemente significativo de que el objeto del debate incluía también el desahucio por falta de pago, pues ninguna relevancia tendría la mención a la inviabilidad de la enervación si el litigio versara exclusivamente sobre la expiración del plazo contractual.

La improcedencia de la enervación de la acción de desahucio fue defendida por los demandantes y apelantes en la alegación quinta del recurso, pero en ella también se sucedían las referencias a la falta de pago de las rentas y a la inviabilidad de la consignación realizada en los expedientes de jurisdicción voluntaria por la mala fe que imputan a la parte demandada.

Todo ello pone de manifiesto que la acción de desahucio por falta de pago fue ejercitada en la demanda, que de ella se defendió la parte demandada, que fue analizada en la vista y, más tarde, para desestimarla, en la sentencia de primera instancia, y que formó parte de los pronunciamientos impugnados en el recurso de apelación.

Por ello, resulta contrario al art. 218.1 LEC que la Audiencia interprete que la única acción ejercitada era la de desahucio por expiración del plazo y que se base en esta errónea interpretación para denegar expresamente el pronunciamiento solicitado por los apelantes sobre el desahucio por falta de pago». Se estima el recurso de casación.

9.- SENTENCIA 860/2026, DE 4 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7713/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Defectos constructivos que motivan el ejercicio de acciones, basadas en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y en la responsabilidad contractual del art. 1101 del Código Civil, por parte de la comunidad de propietarios del edificio. Es pacífica la prescripción de las acciones derivadas de la LOE frente a los arquitectos, lo que limitó el objeto de la segunda instancia y de los recursos extraordinarios a las acciones de responsabilidad contractual dirigidas frente a ellos. Interpretación del principio de relatividad de los contratos. Legitimación activa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de las acciones que correspondían en origen a la cooperativa que promovió el edificio, y que se disolvió tras la adjudicación de las viviendas. Legitimación pasiva de los arquitectos, respecto de los que se ha declarado probado su vínculo contractual con la cooperativa.

«Respecto del régimen de autopromoción en sistemas cooperativos, la sentencia 756/2014, de 7 de enero de 2015, en relación con una cooperativa que

aún no se había disuelto porque no todas las viviendas habían sido objeto de adjudicación, razona:

«En el mismo sentido, hemos admitido la legitimación de una cooperativa que no se encontraba disuelta en el momento de interponer la demanda para exigir responsabilidad a la constructora por la mala ejecución de la obra, aunque hubiera procedido a transmitir las viviendas a los cooperativistas y a terceros, pues «como promotora que es conserva su legitimación, ya que en ningún caso la legitimación de los propietarios borra la legitimación de los promotores».

Se admite, pues, en estos casos, una legitimación dual que está justificada, desde las exigencias del art. 10 LEC, por la titularidad de la situación jurídica controvertida, esto es, por la identificación en cada caso de quién o quiénes se han visto perjudicados por los daños asociados a las patologías constructivas que están en la base de la responsabilidad contractual. De ahí que no sea especialmente relevante para la resolución de los recursos el hecho, no debidamente acreditado, de que la comunidad de propietarios hubiera intentado ejercitar acciones contra la cooperativa en su condición de promotora, pues realmente solo se reconoce la existencia de un acto de conciliación sin avenencia, y la sentencia de primera instancia recoge la incertidumbre sobre la existencia y terminación de ese eventual proceso.

La sentencia 274/2009, de 27 de abril, en un caso en el que la demanda había sido interpuesta por una parte de los propietarios (en lugar de hacerlo a través de la comunidad), tiene en cuenta que, una vez adquirida la titularidad real de las viviendas por sus adquirentes, estos poseen la facultad de interponer las acciones que les competan en defensa de sus derechos aunque antes hubieran estado integrados en una cooperativa [...]

Esta conclusión es extrapolable a los supuestos en que, como el que ahora enjuiciamos, los adquirentes no litigan a título individual, sino a través de la comunidad de propietarios que han formado.

También la sentencia 103/2013 —aunque realmente corresponde al año 2014—, de 28 de febrero de 2014, que analiza acciones de origen contractual, apunta:

«La cooperativa demandante asume una posición de defensa de los intereses de sus miembros o cooperativistas que le capacita para ejercitar cualquier acción en defensa de los intereses concertados con los mismos».

6. La sentencia recurrida respeta y aplica este conjunto jurisprudencial, por lo que no existe la vulneración del art. 1257 CC que denuncian los dos recursos». Se desestiman los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación.

Además, la sala ha firmado las siguientes sentencias en materias con jurisprudencia reiterada:

10.- SENTENCIA 851/2026, DE 3 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2858/2019
Ponente: Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 27/05/2026

Materia: Préstamo hipotecario y préstamo personal en cada uno de los cuales se incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de transparencia tras la sentencia de pleno 1590/2025, de 11 de noviembre, dictada de conformidad con las

SSTJUE de 13 de julio de 2023 -C-265/22- y de 12 de diciembre de 2024 -C-300/23- (Unión de Créditos Inmobiliarios).

11.- SENTENCIA 839/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1476/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Unión de Créditos Inmobiliarios).

12.- SENTENCIA 843/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3373/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Unión de Créditos Inmobiliarios).

13.- SENTENCIA 842/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3233/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Unión de Créditos Inmobiliarios).

14.- SENTENCIA 845/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9645/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Caja Laboral Popular).

15.- SENTENCIA 847/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3458/2023

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Se reitera la doctrina contenida en la sentencia de pleno 857/2024, de 14 de junio, según la cual «salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos». En este caso al no haber quedado probado el conocimiento por los consumidores de la abusividad de la cláusula de gastos en momento anterior al ejercicio de la acción de nulidad de dicha cláusula, la acción de restitución no se considera prescrita (Banco Santander).

16.- SENTENCIA 846/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9878/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Caja Laboral Popular).

17.- SENTENCIA 840/2026, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2027/2021

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

Votación y fallo: 26/05/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Unión de Créditos Inmobiliarios).

Junio 2026.