

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 21 AL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2026,
SECCIÓN 1ª**

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

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1454/2026, DE 21 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7963/2021

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

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Acción de nulidad por error vicio contra el Banco de Santander. Adquisición a través del Banco Pastor (fusionado con el Banco Popular) de participaciones preferentes emitidas por Kaupthing Bank. Adquisición a través del Banco Pastor (fusionado con el Banco Popular) de participaciones preferentes emitidas por Lehman Brothers UK, posteriormente canjeadas por participaciones preferentes del Banco Popular y por acciones.

«El mero hecho de que se dejaran de percibir rendimientos no permite deducir un conocimiento de las características reales del producto contratado, de modo que la suspensión de las liquidaciones de beneficios puede no resultar definitiva para constatar el error hasta que por el banco no se facilite al cliente la información completa sobre el producto (sentencia 428/2019, de 16 de julio, recogiendo lo dicho en sentencias anteriores).

En igual sentido se pronunciaron posteriormente las sentencias 562/2019, de 22 de octubre, y 560/2021, de 23 de julio. En esta última se señala que: «El plazo de ejercicio de la acción se inició cuando la cliente fue informada de la verdadera naturaleza del producto que había adquirido, y del consiguiente riesgo que su adquisición comportaba» (en el caso, cuando los clientes fueron informados de la situación financiera de la entidad emisora, constataron la imposibilidad de vender el producto en un mercado secundario y recuperar el capital invertido).

En el caso que ahora juzgamos es aplicable la misma doctrina y procede confirmar el criterio de la audiencia que, para el contrato de adquisición de las participaciones preferentes de Kaupthing Bank, ratificando el criterio del juzgado, consideró que la acción no estaba caducada cuando se interpuso la demanda el 20 de junio de 2018. En particular, de manera razonable, la audiencia tuvo en cuenta que los actores continuaron siendo titulares de las preferentes y haciendo sus correspondientes declaraciones fiscales sobre el producto según la información proporcionada por la propia entidad bancaria, al menos hasta el año 2015, atribuyéndoles un valor de 8.000 euros. No podemos concluir, por tanto, en contra de lo que pretende la recurrente, y a la vista de lo declarado probado por la sentencia recurrida, que los adquirentes pudieran conocer la verdadera naturaleza del riesgo de las preferentes por el hecho de que dejaran de cobrar los cupones ni tampoco porque se les informara de la disminución del valor de la inversión lo que podía encontrar explicación en una valoración puntual del mercado». Se estima parcialmente el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1441/2026, DE 17 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2232/2022

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

Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Acción de cumplimiento contractual para el abono de determinados gastos de conservación y mantenimiento de tres áreas de servicio cuya concesión administrativa fue adjudicada en su día a la sociedad matriz —socia única— de las dos mercantiles litigantes, y excepción de contrato no cumplido.

Efecto parcialmente vinculante de la sentencia firme dictada en un procedimiento anterior seguido entre las mismas partes, en todo lo que afecta a la desestimación de la excepción de contrato no cumplido, que no puede extenderse a la pretensión de cumplimiento contractual porque no se ha probado en este punto la coincidencia entre el objeto de ambos procedimientos por déficits probatorios imputables a las partes. Reiteración de la doctrina sobre el error en la valoración de las pruebas y sobre el control casacional de la interpretación de los contratos.

«Por todo lo expuesto, no podemos desconocer el efecto vinculante de la sentencia firme del primer proceso, en cuanto al fallo y a los razonamientos de la misma que constituyan su razón decisoria, efecto que deberemos aplicar de oficio pero únicamente en la medida en la que esté acreditada la relación de conexidad entre los hechos enjuiciados en uno y otro procedimiento.»

7. Como la conducta procesal de ambas partes ha impedido, por esos cambios de estrategia alegatoria, una comprobación completa del objeto del primer procedimiento, llegamos a dos conclusiones.

7.1. La primera de ellas es que concurre una completa identidad de objeto y de razón en el análisis de la excepción de contrato no cumplido. La situación valorada por la sentencia 194/2021, 19 de abril, es exactamente la misma que la que han enjuiciado las sentencias dictadas en este procedimiento: a pesar de la resolución de los contratos de concesión administrativa, Cafestore ha continuado en la explotación de las instalaciones cedidas en las tres áreas de servicio y ha seguido percibiendo por ello los correspondientes beneficios económicos. No existe ninguna sentencia, del juez del concurso ni de ningún otro tribunal, que haya acordado la resolución ni la liquidación de los contratos. En su recurso, Cafestore reclamaba, con toda justificación, que la solución que se diera a esta cuestión en uno y otro procedimiento fuera la misma, y eso es lo que habremos de hacer.

Pues bien, el auto de esta sala que declaró la firmeza de la sentencia 194/2021, al inadmitir los recursos interpuestos por Cafestore, que ha sido transcrito más arriba, y a cuyo contenido nos remitimos, ratificó el criterio de la sentencia allí recurrida y valoró que, a pesar de la resolución de la concesión administrativa, el contrato de cesión existente entre las dos partes se había seguido ejecutando, que no se había producido ninguna alteración en la explotación de las instalaciones y servicios, y que Cafestore no podía limitarse a reiterar el peligro futuro de alteración del goce pacífico de los mismos. Literalmente: «lo que en realidad está planteando la recurrente es que se va a producir un futuro incumplimiento por los efectos que va a provocar en su contrato como consecuencia de la pérdida por la demandante de la concesión administrativa, pero no justifica qué norma o doctrina jurisprudencial autoriza a enjuiciar un incumplimiento que aún no se ha producido».

7.2. En segundo lugar, tendremos en cuenta que por circunstancias imputables a las partes, y esencialmente a Neopistas, a quien correspondía acreditar que las cantidades objeto de condena en el primer procedimiento por reparaciones y conservación tenían la misma naturaleza que las reclamadas en este segundo procedimiento, desconocemos en qué consistieron exactamente las obras cuyo coste, por un total de 87.883,08 euros, fue reclamado entonces, por lo que no podemos calibrar la semejanza con las obras que han dado lugar a las facturas que constituyen el objeto de esta demanda. Por ello, sobre este particular, no procederá apreciar el efecto vinculante de la primera sentencia y

habrá que estar al resultado de la prueba practicada en este procedimiento». Se desestiman los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación.

3.- SENTENCIA 1455/2026, DE 21 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9676/2025

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

Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Desahucio por precario. Prescripción de la acción ejercitada por el propietario.

«La reintegración posesoria puede apoyarse en títulos de diferente clase, incluidos títulos de carácter meramente personal. Pero en este caso, la acción ejercitada es una acción real por la naturaleza del derecho de propiedad en que se funda la parte actora, propietaria de la finca que hace valer su derecho a poseer. Esta naturaleza no cambia porque el cauce utilizado frente a quien carece de título y posee de manera gratuita sea el del art. 250.1.2.º LEC.

La adecuación del procedimiento no ha sido controvertida por la recurrente, y se encuentra amparada por la interpretación que la sala ha venido haciendo en una abundante jurisprudencia, en la que ha definido el precario como «una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho» (sentencias 110/2013, 28 de febrero, 557/2013, 19 de septiembre, 545/2014, de 1 de octubre, 134/2017, de 28 de febrero, 691/2020, de 21 de diciembre, 109/2021, de 1 de marzo; 212/2021, de 19 de abril. 379/2021, de 1 de junio, 502/2021, de 7 de julio, 783/2021, de 15 de noviembre, 1634/2024, de 5 de diciembre, 22/2025, de 7 de enero, 1053/2025, de 21 de julio, y 272/2026, de 20 de febrero, entre otras).

En este procedimiento se han enjuiciado las relaciones jurídicas alegadas como justificación de la posesión cuya recuperación se pretende (el derecho de propiedad de la actora) y la existencia de una situación posesoria que reviste las características propias del precario. Ello, sin las limitaciones propias de un procedimiento sumario en cuanto a los medios de ataque y defensa, al tratarse de un procedimiento que, si bien limitado a ese objeto, tiene carácter plenario.

A falta de todo título de los demandados para poseer, la única razón por la que podría negarse a la actora el reintegro de la posesión de la nave sería que hubiera dejado de ser propietaria.

Hipotéticamente, ello podría haber sucedido –lo que ni siquiera se ha sugerido en el caso–, si la posesión de los demandados hubiera ido acompañada de los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva. Esto es, posesión a título de dueño durante el tiempo propio de las acciones reales, conforme a los arts. 1959 y 1963 CC. En efecto, con arreglo al art. 1959 CC, «se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe». Y conforme al art. 1963 CC: «Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1414/2026, DE 11 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 576/2020

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

Votación y fallo: 15/07/2026

Materia: Contrato de compraventa de vivienda con subrogación en el préstamo hipotecario al promotor, en el que no intervino directamente la entidad bancaria acreedora, que había consentido previamente dicha subrogación. Préstamo al promotor en el que se incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Control de incorporación: superación. Parámetros del control de transparencia y abusividad tras las sentencias de pleno 1590/2025 y 1591/2025, las dos de 11 de noviembre, dictadas de conformidad con las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (C-300/23). La declaración de la falta de transparencia de la cláusula es condición necesaria, pero no suficiente para la apreciación de la abusividad, sobre la que nada se argumenta en casación. Reiteración de jurisprudencia.

«En este sentido, aunque la escritura del préstamo al promotor sí contiene indicaciones del profesional predisponente que remitían a elementos disponibles y públicamente accesibles -al identificar como tipo de referencia principal el índice oficial IRPH-Cajas, según la definición que del mismo aparece en la Circular 5/1994, la cual además se mencionaba, como también su fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE)-, lo relevante para no entender superado en este caso el control de transparencia material es que la prestamista no entregó a la parte prestataria por subrogación una copia de dicha escritura de préstamo (que fue obtenida años después por los prestatarios por sus propios medios), ni suplió la falta de entrega de dicha copia con la información sobre el tipo de referencia suministrada a través del documento de autorización de la subrogación -toda vez que en este documento, además de no precisarse el periodo de duración sujeto a interés fijo, respecto del variable solo se indicaba el tipo de referencia oficial IRPH-Cajas, pero no en qué consistía, al no contener definición alguna, ni por ende, remitirse a la definición que del mismo aparece en la Circular 571994, que no se mencionaba-.

En suma, la ausencia de información precontractual proporcionada directamente por la entidad prestamista sobre aspectos que la jurisprudencia sí considera relevantes que sean conocidos por la parte prestataria para que la cláusula supere el control transparencia (como la evolución del índice durante al menos los dos últimos años y el último valor conocido en el momento de contratarse el préstamo) no fue debidamente suplida, lo que imposibilitó que los prestatarios-demandantes pudieran advertir desde un principio y sin esfuerzo, cuál iba a ser el interés variable que se les aplicaría a partir del primer periodo sujeto a tipo fijo y comparar su préstamo con otro que utilizara un índice oficial que no consistiera estructuralmente en una TAE, como el euríbor.

3. A pesar de la falta de transparencia de la cláusula, la parte recurrente, en contra de la jurisprudencia expuesta, nada argumenta en casación sobre el carácter abusivo de aquella, por referirse exclusivamente a su falta de transparencia formal y material e incurrir así en el erróneo entendimiento, carente de respaldo jurisprudencial, de que la falta de transparencia es suficiente para que la cláusula sea abusiva.

Este planteamiento determina que sea aplicable al caso la doctrina de la equivalencia de resultados y de la carencia de efecto útil del recurso, según la cual, tal y como recuerda la sentencia 547/2026, de 10 de abril, con cita de la 440/2012, de 28 de junio, «no puede surtir efecto en casación un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido». Se desestima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 1448/2026, DE 17 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1206/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 09/09/2026

Materia: Acción redhibitoria e indemnización de daños y perjuicios. Efectos de la resolución de una compraventa inmobiliaria por vicios ocultos, en particular la procedencia de indemnizar al comprador por las obras de reforma realizadas en el inmueble.

«Es precisamente al contestar al recurso de apelación cuando, por primera vez, alude al enriquecimiento injusto, afirmando, después de reconocer que «[d]urante la vista no se pudo acreditar qué el vendedor tuviera conocimiento de la existencia de cimientado aluminoso en la vivienda, por lo que no correspondería que se indemnizara a esta parte por los daños y perjuicios ocasionados, pudiendo solo reclamar el precio que pagó por el inmueble en la compraventa y los gastos ocasionados por la misma», que, puesto que había realizado mejoras en la vivienda, debía abonársele su importe para evitar una «posible situación de enriquecimiento injusto». Pero esa alegación formulada en la fase de apelación no constituye el ejercicio de una nueva acción que no había sido deducida en la demanda. Antes al contrario, revela que la actora pretende utilizar por primera vez dicha figura jurídica para justificar el mantenimiento de la condena económica una vez cuestionada en apelación la procedencia de la indemnización de daños y perjuicios.

Esta precisión resulta particularmente relevante en el recurso de casación, pues este no puede utilizarse para introducir por primera vez una pretensión o una cuestión jurídica sustancialmente nueva, ajena al debate mantenido en la instancia. «En efecto, los motivos del recurso deben respetar el ámbito de la discusión jurídica habida en la instancia, lo que implica que no pueden suscitarse cuestiones nuevas, entendiendo por tales las que se planteen por primera vez en el recurso de casación, como las indebidamente planteadas en la segunda instancia» (por todas, sentencia 1229/2026, de 21 de julio)». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 1440/2026, DE 17 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1523/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Propiedad horizontal. Contribución de los propietarios de locales a los gastos de bajada a cota cero del ascensor de la comunidad, pese a la existencia de una rampa que salvaba los escalones existentes en el portal.

«La cuestión controvertida debe resolverse atendiendo a la naturaleza jurídica de la obra ejecutada y no exclusivamente a la existencia de una solución previa para salvar los escalones del portal. La jurisprudencia de la Sala distingue entre los gastos de conservación, mantenimiento, entretenimiento o reparación del ascensor y los gastos de instalación. La sentencia núm. 152/2024, de 6 de febrero, declara literalmente: «[e]s jurisprudencia consolidada de esta sala que cuando se instala un ascensor ex novo, los propietarios de los locales comerciales y de los garajes también deben contribuir al gasto que ello supone, y su exclusión por la falta de uso resultaría abusiva con respecto a los propietarios de las viviendas, puesto que altera las cuotas de contribución a los gastos, por el sobrecoste que la exoneración de algunos comuneros conlleva para el resto, lo que requeriría haber sido aprobado por unanimidad». Y añade: «[e]l fundamento de dicha doctrina es que la adecuación funcional que supone la instalación de un ascensor antes inexistente no es una simple mejora».

Esta doctrina resulta determinante porque la jurisprudencia ha declarado expresamente que la bajada del ascensor a cota cero no debe calificarse como un gasto de conservación o mantenimiento. Así, la sentencia núm. 276/2021, de 10 de mayo, declara literalmente que «debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento» y que «[p]or tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación ex novo del ascensor en una planta». Esta doctrina ofrece una respuesta directa a la cuestión litigiosa: la bajada del ascensor hasta la cota cero implica la prolongación de su trayectoria hasta un nivel al que anteriormente no llegaba y, por ello, constituye una ubicación ex novo del ascensor en esa planta, integrada jurídicamente en los gastos de instalación y no en los gastos de mera conservación o mantenimiento.

La existencia de una rampa en el portal no justifica una conclusión distinta. Esa circunstancia constituye un hecho que el recurso no desconoce, pero no altera la naturaleza objetiva de la actuación consistente en prolongar la trayectoria del ascensor hasta la cota cero y ubicarlo ex novo en una planta o nivel al que antes no llegaba. La sentencia recurrida convierte la existencia de la rampa en el elemento decisivo para concluir que la obra únicamente mejora una accesibilidad ya garantizada. Sin embargo, esta conclusión no es correcta». Se estima el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 1469/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2607/2022

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

Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Cesión de crédito garantizado con hipoteca declarado nulo por incurrir en supuesto de la asistencia financiera vedada por el art. 150 TRLSC. Protección jurídica del tercero adquirente por título oneroso y de buena fe que adquiere de titular registral. Juego normativo de los arts. 33 y 34 de la LH: si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ahora bien, resulta protegido por la fe pública quien es tercero que adquiere de manera válida de un titular registral que lo fue en virtud de un acto nulo.

«La entidad recurrida, que no intervino en el contrato original de concesión de crédito y que goza de la presunción iuris tantum del art. 38 LH, adquirió a

título oneroso y de buena fe dicho crédito con la correspondiente garantía hipotecaria por medio de escritura pública de 2013, que tuvo su acceso al Registro, sin que nada se publicara en este, que permitiera a la adquirente demandada tener constancia de la posible existencia de alguna causa que fuere susceptible de determinar la anulación o la resolución del derecho que, según el mismo Registro pertenecía la sociedad cedente, por lo que no se le puede negar la protección del art. 34 LH, cuando no nos encontramos ante el ejercicio de ninguna excepción planteada por la deudora del crédito cedido, sino que la presente acción es ejercitada por los acreedores de una de las sociedades, que integraron en su día el capital de la sociedad deudora, que fue objeto además de ulteriores adquisiciones por otras sociedades mercantiles, sin que se vulnere en este caso lo dispuesto en el art. 149 de la LH.

Constitución de la hipoteca que ya había sido declarada conforme a derecho por la sentencia firme 71/2018, de 26 de enero, dictada por la Sección 28 de la Audiencia Provincial de Madrid, que consideró a la sociedad recurrida tercera de buena fe conforme al art. 34 de la L.H., inmune, por las razones antes expuestas, a la acción ejercitada por la Sindicatura de la Quiebra de Imsidex, S.A., de la que deriva su derecho la sociedad recurrente.

Por todo ello, no podemos negar a la demandada su condición de tercero hipotecario». Se desestima el recurso de casación.

8.- SENTENCIA 1492/2026, DE 23 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8983/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: La exigencia de transparencia de las condiciones generales. Alcance y criterios para valorarla. El sistema de amortización aplicado en las escrituras de préstamo y de novación modificativa enjuiciadas (sistema francés) supera el control de transparencia porque en ambas se proporcionaba a los prestatarios la información suficiente para conocer sus características básicas y modo de funcionamiento.

«Las anteriores razones impiden apreciar la falta de transparencia denunciada, puesto que en el contrato de préstamo y después en la novación se proporcionaba a los prestatarios la información suficiente para conocer las características básicas del sistema de amortización del préstamo, es decir, una cuota mensual constante, sin perjuicio de la modificación aplicable con motivo de la variación anual del tipo de interés a lo largo del período pactado, indicándose de manera clara el número de cuotas, las fechas de pago de la primera y de la última, el importe de las correspondientes a la primera anualidad, el tipo nominal aplicable para el primer año, el modo de calcular el importe procedente en concepto de intereses a las cuotas mensuales correspondientes al período para el que se preveía un interés variable por referencia a uno de los tipos expresamente previstos en la regulación sectorial y publicado mensualmente por el Banco de España, la TAE aplicable...

En otras palabras, los prestatarios recibieron la información necesaria para interiorizar la carga económica y jurídica que comportaba el préstamo y de este modo decidir, libremente y siendo plenamente conscientes de las condiciones ofrecidas, sobre la procedencia de aceptarlo, como así hicieron». Se desestima el recurso de casación.

9.- SENTENCIA 1468/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1039/2022

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

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Propiedad horizontal. Impugnación de acuerdo de la junta de propietarios que establece un recargo por demora en el pago de las cuotas comunitarias. Validez de los acuerdos de tal clase al amparo del principio de la libre autonomía de la voluntad sin perjuicio de su impugnación judicial si se sobrepasan los límites de proporcionalidad, los genéricos del art. 1255 CC o constituye un abuso de derecho. Nulidad de acuerdo consistente en establecer una cantidad fija por día de atraso hasta el pago total de lo adeudado. Control llevado a efecto por la audiencia que no se reputa desproporcionado o arbitrario. Inaplicación del régimen normativo de las cláusulas penales y su interpretación jurisprudencial. El nuevo régimen jurídico del art. 21.1 LPH tras la ley 10/2022, de 14 de junio.

«En definitiva, la cuestión litigiosa, objeto del presente recurso de casación, se reconduce a determinar si el acuerdo adoptado, fijando un recargo diario de 0,50 euros por impago de la cuota anual del garaje, que se eleva a la suma de 135 euros al año, equivalente a 0,37 euros día, respeta el principio de proporcionalidad o, por el contrario, como entendió la audiencia, ha de reputarse ilegítimo por asimétrico o desproporcionado con el importe de las cuotas comunitarias debidas, o reputarlo abusivo; pues bien, dicho juicio ponderativo compete, en principio, al tribunal provincial, y, en este caso, no cabe reputarlo irracional o arbitrario, de manera que atente al canon de racionalidad que exige toda resolución judicial respetuosa con el art. 24.1 CE.

Explica el tribunal provincial que el recargo anual aplicable equivaldría a un interés moratorio del 135,18%; por otra parte, son dichos intereses los que ordinariamente cubren los daños y perjuicios en las obligaciones dinerarias, sin que nos encontremos ante una cláusula penal, fruto de una negociación contractual, sino de la impugnación de un acuerdo social impuesto por mayoría simple en junta de propietarios, sometido, por lo tanto, al régimen de impugnación del art. 18.1 LPH, y no al carácter vinculante de los contratos según el art. 1091 CC, lo que determina la inaplicación de la jurisprudencia interpretativa de los arts. 1152 y 1154 CC.

A más abundamiento, no se discrimina en el acuerdo impugnado los supuestos de impago parcial, pues, en ambos casos -impago total o en parte de las cuotas comunitarias-, se aplicaría el precitado recargo de demora de 0,50 euros día, con lo que, por ejemplo, una deuda de 10 euros, en un año, genera la misma cantidad de 182,50 euros, que la equivalente al impago total de la cuota anual.

Tampoco nos valen los cálculos del recurrente relativos a que el importe de la deuda fuera de 1.000 euros, lo que supondrían 182,50 euros de recargo, equivalentes a un interés del 18,25% anual, que no podría ser considerado excesivo; puesto que, para generarse una suma de tal cuantía (1000 euros), en atención a que el importe anual de las cuotas es de 135 euros, supondría una demora de más de siete años, con lo que el recargo ascendería a más de 1.277,5 euros (182,50 x 7), lo que conduce inexorablemente a que los cálculos del recurrente no pueden ser aceptados para evidenciar que la sentencia impugnada

haya incurrido en arbitrariedad o irracionalidad en el juicio de proporcionalidad llevado a efecto en ponderación al importe de la cuota anual y a la cuantía del recargo.

Por las razones expuestas, el recurso no puede ser estimado, al no incurrir la sentencia de la audiencia en las infracciones legales que le atribuye la parte recurrente». Se desestima el recurso de casación.

10.- SENTENCIA 1435/2026, DE 16 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7319/2022

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

Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera.

«Como señalamos en las STS 341/2026, de 3 de marzo, con cita de las SSTS 964/25 y 965/25, de 17 de junio, en ningún extremo de la sentencia 44/2019, de 23 de enero afirmamos que la cláusula que establece la comisión de apertura superaba «automáticamente» el control de transparencia. Por el contrario, lo que declaró la mencionada resolución, es que «la cláusula que establece la comisión de apertura no es abusiva si supera el control de transparencia».

En este caso, no hay constancia sobre información anterior al otorgamiento de la escritura relativa a la comisión de apertura, en publicidad previa en relación con el tipo de contrato suscrito, ni de la entrega de oferta vinculante o documento similar (sobre la que no hay ninguna mención en las escrituras, sin tampoco darse por probada su entrega), ni de la puesta a disposición por tres días o renuncia, ni de la identidad la oferta con la efectivamente contratada.

Por consiguiente, la cláusula sobre comisión de apertura no era transparentes, y por tal razón, omitiéndose uno de los elementos determinantes del coste real del préstamo, necesario para la comprensión previa de las consecuencias económicas y jurídicas de la operación, sin poder compararla el consumidor, adecuadamente, con otras ofertas, ha de apreciarse su carácter abusivo y mantener su nulidad.

En consecuencia, procede desestimar el recurso de casación y confirmar la resolución recurrida». Se desestima el recurso de casación.

11.- SENTENCIA 1493/2026, DE 23 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2441/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Acumulación de acciones de resolución por frustración del fin de contrato y de responsabilidad contractual de los abogados intervinientes. Resolución de contratos de compraventa de fincas (22/12/2006 y 26/01/2007) adquiridas por una sociedad con proyectos de actuación y licencias para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable de protección forestal, en aplicación de la doctrina «aliud pro alio».

«Por un lado, en los casos en que no haya mediado en puridad un incumplimiento resolutorio en que haya intervenido dolo o culpa (art. 1101 CC), sino una imposibilidad sobrevenida por causa ajena al deudor (arts. 1182 y 1184 CC), la restitución no comprende, además, la obligación de indemnizar los daños y perjuicios. Y en segundo lugar, la obligación de restitución está vinculada a la existencia de unos desplazamientos patrimoniales que, al haberse realizado en ejecución de un contrato resuelto, carecen de causa o fundamento jurídico.

Esto sería lo sucedido en el supuesto litigioso con relación al pago del precio previsto en los contratos de compraventa de las fincas registrales n.º 4.657 y 4.449 y de las participaciones sociales de las entidades Grupo Gauforestal S.L., Cortijo Agroherriza 2005 S.L. y Ganaorozco, S.L., titulares de las otras tres fincas, es decir, las cantidades de 700.000 € y 500.000 €, respectivamente, que fueron satisfechas en la forma estipulada en las escrituras de 22 de diciembre de 2006 y 22 de enero de 2007.

Al responder el pago de estas sumas al cumplimiento de las obligaciones asumidas en sendos contratos de compraventa que han sido resueltos, nos hallamos ante una prestación que carece de causa, por lo que debe dejarse sin efecto, lo que supone la devolución del precio satisfecho.

Sin embargo, no puede decirse lo mismo respecto de las cantidades abonadas por la actora a terceros con ocasión de las obras de construcción de las viviendas unifamiliares iniciadas en las fincas adquiridas, puesto que, por una parte, la imposibilidad de continuar y culminar dichas obras obedeció a los procedimientos contencioso-administrativos fundados en la ausencia de un trámite y en la posterior fórmula empleada por el Ayuntamiento para el cumplimiento de las sentencias, esto es, a causas sobrevenidas y ajenas a los vendedores, que habían entregado las licencias y los proyectos que actuación que sirvieron de base para su otorgamiento.

Y, por otra parte, la orden de paralización y la ulterior sentencia penal que ordenó la demolición se enmarcan en la extralimitación o apartamiento de las condiciones fijadas en la licencia urbanística concedida, que determinó la apreciación de un delito contra la ordenación del territorio, previsto y penado en el art. 319 del Código Penal, por el que se condenó exclusivamente al Sr. Ewing. Delito en el que ninguna intervención, por acción u omisión, se atribuye a los vendedores». Se estima uno de los recursos extraordinario por infracción procesal y se desestiman el resto de los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación.

12.- SENTENCIA 1475/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1270/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 09/09/2026

Materia: Reclamación por centro docente privado de las cuotas mensuales escolares, por la enseñanza y actividades complementarias y extraescolares prestadas a dos alumnos. Fijación de doctrina sobre el plazo de prescripción aplicable.

«Como señala reconocida doctrina y explica en la sentencia de apelación, el contrato de enseñanza ha experimentado una importante evolución desde el concepto clásico existente a la entrada en vigor del Código Civil hasta la configuración actual, notablemente más compleja, tanto desde la perspectiva

subjetiva, al trasladarse la organización, gestión y explotación de la actividad de enseñanza a terceros ajenos que aprovechan el nicho de mercado como fuente de negocio, como desde la perspectiva objetiva, al ampliarse el contenido prestacional, que pasa a incluir otros ámbitos, como las actividades complementarias, extraescolares, servicios escolares... (clases de repaso, formación en música, idiomas o materias específicas, actividades deportivas, comedor, transporte, internado, suministro de libros de texto, material escolar y uniformes, visitas guiadas, excursiones y campamentos de verano, estancias en el extranjero...).

Esa evolución sobre el contrato atípico de enseñanza se ha producido en paralelo al modo de impartirla y de las personas e instituciones encargadas de hacerlo. [...]

Pues bien, así como puede compartirse que la evolución y progreso del contrato de enseñanza, en sí mismo considerado, es decir, con independencia de las diferentes actividades o facetas que pueda englobar, no impide que pueda continuar entendiéndose como la labor propia de los profesores y maestros en el ejercicio de su profesión, y, por ende, incluido en el art. 1967.2.ª CC, no sucede lo mismo cuando la relación tiene lugar a través de un tercero, con el que se contrata el servicio y que a su vez asume la responsabilidad de realizar las gestiones oportunas para garantizar su prestación en las condiciones legalmente exigidas y contractualmente pactadas.

En definitiva, la interpretación que se realiza en la sentencia recurrida, aunque razonada y sugestiva, conduciría a extender la aplicación del plazo trienal de prescripción a las reclamaciones formuladas por el contratista que a su vez contrata a terceros operarios o por entidades que prestan servicios médicos a través de profesionales contratados al efecto, lo que esta sala ha rechazado en diversas ocasiones». Se estima el recurso de casación.

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

13.- SENTENCIA 1415/2026, DE 11 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4620/2020

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

Votación y fallo: 22/07/2026

Materia: Préstamo hipotecario con 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). Reiteración de jurisprudencia (BBVA).

14.- SENTENCIA 1437/2026, DE 16 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5440/2019

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

Votación y fallo: 09/09/2026

Materia: Préstamo hipotecario en el que se incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Control de incorporación y 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). Reiteración de jurisprudencia (Unión de Créditos Inmobiliarios).

15.- SENTENCIA 1452/2026, DE 18 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4700/2020

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

Votación y fallo: 22/07/2026

Materia: Préstamo hipotecario que incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Pretensión de nulidad de varias cláusulas del préstamo, que prosperar en primera y en segunda instancia. Recurso de casación de la entidad bancaria, limitado a la 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). Reiteración de jurisprudencia. Estimación del recurso de casación de la entidad prestamista. Asunción de la instancia y estimación parcial del recurso de apelación del banco, al que se impone la mitad de las costas causadas al consumidor en la segunda instancia -STS 1796/2025, de 5 de diciembre- (Unión de Créditos Inmobiliarios).

16.- SENTENCIA 1407/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5228/2023

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

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Reiteración de jurisprudencia sobre la renuncia de acciones en relación con una cláusula suelo abusiva en acuerdo transaccional respecto de un préstamo hipotecario concertado con consumidores (Caja Rural de Extremadura). Nulidad de la renuncia de acciones.

17.- SENTENCIA 1451/2026, DE 18 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4593/2020

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

Votación y fallo: 22/07/2026

Materia: Préstamo hipotecario en el que se incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de incorporación y 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). Reiteración de jurisprudencia (BBVA).

18.- SENTENCIA 1400/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3805/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (Unión de Créditos Inmobiliarios).

19.- SENTENCIA 1404/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9818/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (Unicaja).

20.- SENTENCIA 1417/2026, DE 14 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 566/2020

Ponente: Excmo. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 15/07/2026

Materia: Préstamo hipotecario en el que se incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de incorporación y 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). Reiteración de jurisprudencia (Unión de Créditos Inmobiliarios).

21.- SENTENCIA 1402/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9644/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

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

22.- SENTENCIA 1484/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6100/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

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

23.- SENTENCIA 1405/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9819/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

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

24.- SENTENCIA 1486/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6252/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

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

25.- SENTENCIA 1434/2026, DE 16 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3488/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 08/09/2026

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

26.- SENTENCIA 1481/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5508/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

27.- SENTENCIA 1485/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6246/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

28.- SENTENCIA 1483/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5673/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

29.- SENTENCIA 1436/2026, DE 16 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8367/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 08/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula abusiva. Desestimación del recurso de la entidad financiera (Banco Santander).

30.- SENTENCIA 1480/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5506/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

31.- SENTENCIA 1479/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5502/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

32.- SENTENCIA 1406/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3032/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Reiteración de jurisprudencia sobre la cláusula de comisión de apertura respecto de un préstamo hipotecario concertado con consumidores sujeto a la Orden de 5 de mayo de 1994 y otro sujeto a la Ley 2/2009, de 31 de marzo y OM EHA 2899/2011, de 28 de octubre. El primero no cumple con las exigencias de transparencia, el segundo sí (Banco Santander).

33.- SENTENCIA 1403/2026, DE 9 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9647/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (Unicaja).

34.- SENTENCIA 1487/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6274/2021

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

Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

35.- SENTENCIA 1401/2026, DE 09 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8927/2021

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

Votación y fallo: 02/09/2026

Materia: Reiteración de jurisprudencia sobre novación de cláusula suelo abusiva en acuerdo transaccional respecto de un préstamo hipotecario concertado con consumidores (Caja Rural de Navarra). Recurso de casación: acuerdo posterior de supresión de cláusula suelo y establecimiento temporal de tipo fijo, validez; nulidad de la renuncia de acciones.

36.- SENTENCIA 1482/2026, DE 22 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5670/2021

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

Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Comisión de apertura. Cláusula transparente y no abusiva. Estimación del recurso de la entidad financiera (BBVA).

Septiembre 2026.