TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA

GABINETE TÉCNICO

SENTENCIAS FIRMADAS DEL 31 MARZO AL 4 DE ABRIL DE 2025, SECCIÓN 1 ª

Dª. María Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 502/2025, DE 27 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 328/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

Materia: Propiedad horizontal. Alteración unilateral de elemento común que contraviene lo dispuesto en el inciso segundo del art. 7.1 de la LPH y a la que no le resulta aplicable la doctrina jurisprudencial que considera obras intrascendentes que no afectan a los elementos comunes aquellos cerramientos que no son perjudiciales para los restantes propietarios ni menoscaban o alteran la seguridad del edificio ni su configuración hacia el exterior.

«No se discute que la instalación de la valla afecta a un elemento común. Sobre estos elementos, el propietario no puede realizar alteraciones unilaterales ni al margen de la comunidad […]

Además, no resulta aplicable al caso la doctrina jurisprudencial que considera «como obras intrascendentes que no afectan a los elementos comunes aquellos cerramientos que no son perjudiciales para los restantes propietarios ni menoscaban o alteran la seguridad del edificio ni su configuración hacia el exterior» (por todas, sentencias 537/2010, de 30 de septiembre, y 1023/2007, de 10 de octubre), ya que en este caso el muro separador, que es un elemento común, se ha utilizado para sostener una estructura adicional que modifica su apariencia y funcionalidad. La colocación de la valla de brezo altera la configuración exterior al aumentar de forma considerable la altura visual del muro y modificar la estética original del conjunto, que era más ligera y abierta, en armonía con la ubicación de la comunidad y las casas que la componen situadas en la isla de Menorca y, por lo que se observa en las fotografías aportadas, en una zona agreste y muy próxima al mar.

Asimismo, afecta negativamente los derechos de la demandante, ya que reduce las vistas al mar de las que disponía antes de su colocación, limitando el uso y disfrute de su propiedad, tal como pone de manifiesto, también, la mera contemplación de dichas fotografías». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 504/2025, DE 27 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5317/2024
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 19/03/2025

Materia: Desahucio por precario. Se desestima el recurso de casación por carencia de fundamento, dado que altera la base fáctica sobre la que se construye la razón decisoria de la resolución recurrida.

«El motivo carece de fundamento, dado que altera la base fáctica sobre la que se construye la razón decisoria de la resolución recurrida, lo que resulta improcedente y determina la desestimación del recurso (por todas, sentencia 307/2025, de 26 de febrero).

La Audiencia Provincial ha declarado probados una serie de hechos claros y específicos, entre ellos: (i) la ocupación inicial fue en precario; (ii) el pago efectuado a la demandante por los hijos de la demandada se consideró una ayuda económica y no una renta; (iii) no existió acuerdo sobre la duración ni

sobre la constitución de un arrendamiento; y (iv) la voluntad acreditada de las partes nunca fue constituir un contrato de arrendamiento.

El recurso, sin embargo, se basa en hechos distintos y contradictorios, al sostener que ha quedado acreditado un contrato de arrendamiento porque existirían un precio y una duración determinada, cuando la sentencia ha declarado probado precisamente lo contrario: que el pago fue una ayuda y no una renta, y que no hubo acuerdo sobre la duración […]

Todo lo anterior pone de manifiesto que el recurso se desentiende completamente de los hechos que la sentencia ha considerado probados y pretende construir un relato alternativo sobre hechos que ya han sido valorados y descartados. Esto, en casación, no es admisible, ya que no puede modificarse la base fáctica fijada por la instancia previa, salvo en casos excepcionales mediante la vía del error de hecho patente e inmediatamente verificable a partir de las propias actuaciones, circunstancia que no ha sido planteada por la recurrente». Se desestima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 506/2025, DE 27 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7858/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 19/03/2025

Materia: Desahucio por precario. Se desestima el recurso de casación por plantearse cuestiones nuevas en sus dos primeros motivos y porque la Audiencia Provincial actuó correctamente, aun adoleciendo la sentencia del juzgado de incongruencia, al no declarar la nulidad con reposición de las actuaciones.

«En la apelación no se suscitó la cuestión que ahora se plantea sobre la «inexactitud conceptual» del precario y la necesaria aplicación del artículo 250.1.4.º de la LEC en la tramitación de la demanda interpuesta. Y tampoco se cuestionó que la ahora recurrida acudiera al procedimiento de desahucio por precario y no solicitará el lanzamiento en la ejecución hipotecaria.

El recurso de casación debe tener en cuenta e impugnar la ratio decidendi [razón decisoria] de la sentencia recurrida, y, además, debe respetar el ámbito de la discusión jurídica y no plantear cuestiones nuevas (por todas, sentencias 40/2024, de 15 de enero y 1795/2023, de 20 de diciembre). El planteamiento del motivo no respeta ni lo uno ni lo otro […]

Es cierto que el juzgado incurrió en incongruencia, pero la forma de hacer valer este defecto de la sentencia era el recurso de apelación (art. 227.1 de la LEC). Y en la apelación la actuación de la Audiencia Provincial fue correcta, ya que no procedía declarar la nulidad de actuaciones, sino, tras revocar la sentencia apelada, resolver sobre la cuestión objeto del proceso, es decir, sobre la acción de desahucio por precario ejercitada en la demanda (art. 465.3 de la LEC)». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 492/2025, DE 25 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 26/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 18/03/2025

Materia: Servidumbre de luces y vistas.

«En este caso es un hecho probado que las ventanas en pared propia de la casa de los demandados reconvinientes se encuentran abiertas desde 1883, esto es, antes de la promulgación del Código civil. La parte demandada reconvenida no ha acreditado que la apertura de las ventanas se basara en la existencia de una servidumbre de luces y vistas, y abrir huecos en pared propia sin necesidad de guardar ninguna distancia formaba parte del contenido normal de la propiedad cuando se abrieron. Por ello, por aplicación de la disposición transitoria primera del Código civil, que no exista servidumbre no conlleva que los demandantes puedan exigir que los huecos sean tapiados o deban ajustarse a los requisitos legales que introdujo de manera novedosa el Código civil, tal como ha venido admitiendo la jurisprudencia de la sala anteriormente reseñada».
Se estima el recurso de casación.

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

5.- SENTENCIA 479/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9361/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 19/03/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de varias condiciones generales de la contratación en préstamo hipotecario. Como la demanda fue estimada solo en parte (no se declaró la nulidad de la comisión de apertura), se acordó por el Juzgado no imponer al banco las costas de la primera instancia, lo que confirma la Audiencia en apelación. Reiteración de la jurisprudencia según la cual, estimada la acción de nulidad por ser abusiva una determinada cláusula, aunque no se estimen la totalidad de todas las cláusulas impugnadas en los términos inicialmente establecidos en la demanda, o la totalidad de las pretensiones restitutorias, procede la imposición de las costas de la primera instancia al banco demandado, conforme con la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020 (Banco Sabadell).

6.- SENTENCIA 515/2025, DE 31 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4088/2021
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 25/03/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo

del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Aplicación de la doctrina de la STS (pleno) 857/2024, de 14 de junio (Caixabank).

7.- SENTENCIA 517/2025, DE 31 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5548/2021
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 25/03/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Dies a quo del cómputo del plazo para la prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento. Admisibilidad (BBVA).

8.- SENTENCIA 468/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 424/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

9.- SENTENCIA 530/2025, DE 1 DE ABRIL. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6920/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 26/03/2025

Materia: Ley 57/1968. No incurre en la responsabilidad del art. 1-2.ª la entidad de crédito que no consta conociera los ingresos de los compradores en una cuenta del promotor en dicha entidad. Reiteración de la jurisprudencia fijada por las sentencias 3/2024, de 8 de enero, 132/204, de 5 de febrero, y 1001/2024, de 15 de julio, sobre otras viviendas de la misma promoción «Las Masías Mica».

10.- SENTENCIA 531/2025, DE 1 DE ABRIL. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6934/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 26/03/2025

Materia: Compraventa de viviendas para uso residencial. Ley 57/1968. Inexistencia de indicios de que la compraventa (de una sola vivienda) tuviera una finalidad no residencial. Sociedad vendedora distinta de la promotora pero equiparable a esta a los efectos de la protección del comprador por la Ley 57/1968. Exención de responsabilidad del banco en el que la sociedad vendedora tenía la cuenta a la que el comprador transfería los anticipos, por no mencionarse ningún dato que permitiera considerarlos como tales. Reiteración de la jurisprudencia fijada por las sentencias 344/2024, de 11 de marzo, y

306/2024, de 4 de marzo, en casos sustancialmente iguales. «Residencial Almogía».

11.- SENTENCIA 473/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 634/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

12.- SENTENCIA 465/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 8906/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

13.- SENTENCIA 464/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 8710/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

14.- SENTENCIA 516/2025, DE 31 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5271/2021
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 25/03/2025

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

15.- SENTENCIA 472/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 631/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

16.- SENTENCIA 466/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 9931/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

17 SENTENCIA 471/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 581/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

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 (Banco Santander).

18.- SENTENCIA 529/2025, DE 1 DE ABRIL. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6809/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 26/03/2025

Materia: Ley 57/1968. Cantidades entregadas a cuenta: devengo del interés legal. Improcedencia de apreciar retraso desleal en el ejercicio de la acción para fijar el final de su devengo en la fecha en que debieron entregarse las viviendas.

19.- SENTENCIA 467/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 9942/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. 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. Dicha semejanza nos aboca a resolver el presente recurso conforme a lo acordado en los reseñados precedentes, sin que sea necesario reiterar su extensa argumentación (Banco Santander).

20.- SENTENCIA 470/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 555/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

Materia: Eficacia contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. 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 (Banco Santander).

21.- SENTENCIA 528/2025, DE 1 DE ABRIL. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 6711/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 26/03/2025

Materia: Ley 57/1968. El aval garantiza la devolución de los anticipos porque es cosa juzgada, en virtud de sentencia firme dictada en el seno del concurso de la

promotora, que el contrato se resolvió por incumplir la promotora su obligación de entrega efectiva. «Hacienda Casares», edificio «Lila».

22.- SENTENCIA 469/2025, DE 24 DE MARZO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 535/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 18/03/2025

Materia: Eficacia contrato de adquisición de acciones y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. 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 (Banco Santander).

Abril 2025.