

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 9 AL 13 JUNIO DE 2025,
SECCIÓN 1ª**

**D^a. María Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez**

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 853/2025, DE 28 DE MAYO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 192/2020

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

Votación y fallo: 09/04/2025

Materia: Acción de cumplimiento de contrato de compraventa. Cosa juzgada positiva. Entrega de la cosa vendida. Tradición instrumental, indemnización de daños y perjuicios.

«Pues bien, dicho proceso guarda una relación de conexidad indiscutible con el presente litigio. Su objeto radicaba en determinar si el terreno ocupado por Agrícola San Ginés, S.A., formaba parte del vendido por la demandada Alexrixell a la demandante Artibai. [...]

Lo cierto es que, en dicho proceso, se desestimó la pretensión primera de la demanda, en la que se postulaba un pronunciamiento judicial relativo a que la ubicación y delimitación de la finca litigiosa se correspondía con la contenida en el plano de propiedad, unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005, lo que exigía precisar los lindes de la finca enajenada.

Del juicio seguido, a tales efectos, resultó que no fue posible determinar la concreta ubicación de dicha finca sobre el terreno, al tiempo que se declaró, con pronunciamiento firme e intervención de ambas partes, que, en cualquier caso, la finca no comprendía la superficie ocupada por Agrícola San Ginés.

No podemos ignorar dichos pronunciamientos por el efecto vinculante de la cosa juzgada positiva y jurisprudencia antes expuesta, que abarca, como hemos advertido, los razonamientos jurídicos de las sentencias.

Existe cosa juzgada negativa sobre la desestimación de la acción de resolución contractual que deviene también vinculante y jurídicamente inamovible; pero no con respecto a la acción de cumplimiento de contrato (arts. 1124 y 1461 CC), en cuanto a la obligación de la demandada de delimitar sobre el terreno la finca transmitida, que constituye una manifestación elemental de la obligación de entrega, que no resulta cumplida a través de la descripción de la finca en la escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2005, cuyos linderos y plano incorporado resultaron inexactos e insuficientes a tales efectos, como así lo razonó la sentencia 222/2011, de 20 de septiembre, que deviene vinculante para este proceso.

En conclusión, los pronunciamientos de la sentencia firme 222/2011, de 20 de septiembre, de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, relativos a que la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, titularidad de las mercantiles Artibai y Goilur, no se corresponde con la delimitación contenida en el plano de propiedad unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005, así como el pronunciamiento concerniente a que la finca poseída por Agrícola San Ginés no se encuentra comprendida en la finca vendida por Alexrixell, vinculan para la decisión del presente proceso en que se ejercita una acción de cumplimiento contractual, y sirven para acreditar que la vendedora no cumplió su obligación de entrega.

Por lo tanto, este motivo del recurso extraordinario por infracción procesal debe ser estimado. Lo que se tendrá en cuenta a la hora de asumir la instancia, al operar la cosa juzgada positiva como elemento determinante del acogimiento de la demanda, todo ello en función de lo dispuesto en la Disposición Final Decimosexta, apartado 1, regla 7.ª de la LEC». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 869/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 994/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 21/05/2025

Materia: Resolución de contrato. No cabe afirmar que el Ayuntamiento entregara una parcela con condiciones urbanísticas distintas de las recogidas en el pliego de condiciones y en la escritura pública, ni que frustrara con ello las legítimas expectativas de la compradora. La recurrente no puede pretender trasladar al Ayuntamiento las consecuencias de un riesgo empresarial asumido libremente, ni reconducir una decisión estratégica de desistimiento a un supuesto de resolución contractual por incumplimiento.

«En el motivo se reiteran los argumentos de la segunda instancia, pero no se formula una verdadera crítica a la sentencia recurrida ni se articula una mínima confrontación dialéctica con los razonamientos expuestos por la Audiencia Provincial para desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada.

Este modo de proceder, en el que simplemente se reproduce lo ya alegado, como si no se hubiera examinado y desestimado, desconoce la naturaleza del recurso de casación, que no constituye una tercera instancia ni un cauce para la mera reiteración voluntarista de pretensiones ya rechazadas, sino un instrumento extraordinario de revisión jurídica.

En todo caso, y por mera cortesía forense —no con ánimo de reiteración innecesaria, sino para ofrecer una exposición ordenada del iter lógico seguido por la Audiencia Provincial—, conviene recordar que la sentencia recurrida contiene una valoración completa, razonada y jurídicamente coherente de los hechos controvertidos.

La Audiencia Provincial asume como propia la argumentación de la sentencia de primera instancia y la integra en un razonamiento que descarta fundadamente la existencia de incumplimiento contractual imputable al Ayuntamiento. Es claro, a partir de dicho razonamiento:

i) Que la calificación urbanística de la parcela transmitida era conforme al planeamiento general vigente tanto en el momento de la compraventa como en el de su puesta a disposición de la parte actora. No consta que el Ayuntamiento vendiera a Urbe un solar que no fuera apto para desarrollar el proyecto empresarial que esta pretendía poner en marcha.

ii) Que Urbe, como profesional del sector inmobiliario, conocía sobradamente los avatares sufridos por los distintos instrumentos de planeamiento aprobados en el municipio de Chiclana de La Frontera.

iii) Que el Ayuntamiento cumplió con su obligación de otorgar la correspondiente licencia de obras conforme a las condiciones urbanísticas pactadas en el contrato de compraventa, de acuerdo con el planeamiento aplicable. Dicha licencia, no cuestionada en vía administrativa, fue expresamente reconocida como válida por las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas tras la anulación judicial del PGOU.

iv) Y que la frustración del proyecto promovido por la actora no fue consecuencia de una imposibilidad jurídica de construir, sino de factores ajenos a la actuación municipal, en particular de la decisión de una entidad financiera de no conceder financiación ante la incertidumbre urbanística derivada de la anulación del PGOU. Fue, en definitiva, la propia actora quien renunció

voluntariamente a la licencia de obras, como reconoció el que había sido su administrador, lo que pone de manifiesto que la decisión de no ejecutar el proyecto respondió a una valoración empresarial, no a un incumplimiento contractual del Ayuntamiento.

Por tanto, no cabe afirmar, como concluye con acierto la Audiencia Provincial, que el Ayuntamiento entregara una parcela con condiciones urbanísticas distintas de las recogidas en el pliego de condiciones y en la escritura pública, ni que frustrara con ello las legítimas expectativas de la compradora. Urbe no puede pretender trasladar al Ayuntamiento las consecuencias de un riesgo empresarial asumido libremente, ni reconducir una decisión estratégica de desistimiento a un supuesto de resolución contractual por incumplimiento». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 868/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2058/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 20/05/2025

Materia: Propiedad horizontal. Falta de legitimación activa. Interpretación del art. 16.2 LPH. No es coherente sostener que la comunidad se encuentra legitimada pasivamente para defenderse frente a una pretensión de validez de los acuerdos comunitarios y al mismo tiempo negarle legitimación activa para cuestionar dichos acuerdos por considerar inválidas las juntas en las que fueron adoptados. La interpretación conforme a la cual la convocatoria de la Junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión —si son la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación— en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.

«[...] no puede exigirse a la Comunidad que se defienda frente a la declaración de validez de un acuerdo y, al mismo tiempo, privársele de la facultad de promover su invalidez en el mismo proceso, con base en los mismos hechos que integran el objeto del litigio, su adopción en una junta convocada directamente por comuneros que representaban al menos el 25% de las cuotas de participación —de forma inválida a juicio de la recurrente y válida a juicio de los recurridos—. Lo contrario supondría una denegación injustificada del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la CE), y una aplicación rígida y descontextualizada del art. 18.2 de la LPH, norma destinada a regular la legitimación de los propietarios, pero no a impedir que la Comunidad, como sujeto pasivamente llamado al proceso, ejerza una defensa plena, incluida la reconvencción.

3.2. La interpretación conforme a la cual la convocatoria de la Junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión —si son la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación— en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.

El precepto, al establecer en su apartado primero que la Junta se reunirá en las ocasiones en que lo «pidan» la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de

participación, no reconoce a dicha minoría una facultad de convocatoria directa, sino la posibilidad de solicitar la reunión. El verbo empleado —«pedir»— implica una solicitud, no una actuación ejecutiva, y presupone necesariamente un destinatario, que no puede ser otro que el presidente, quien ostenta la competencia ordinaria para convocar las Juntas, de conformidad con lo que dispone expresamente el apartado segundo del mismo artículo. En este se indica, de forma clara y sin ambigüedades, que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión». La expresión «en su defecto» no puede entenderse como una fórmula vacía ni como un mero recurso estilístico: en el lenguaje jurídico tiene un sentido técnico claro, que remite a la subsidiariedad, es decir, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar solo cuando el principal no lo hace. Por tanto, la legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente.

Esta conclusión no se ve debilitada por eventuales objeciones basadas en el riesgo de bloqueo, pasividad o conflicto de intereses por parte del presidente. Tales riesgos, aunque posibles en la práctica, están ya contemplados y neutralizados por el propio diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores para efectuar directamente la convocatoria. De este modo, se garantiza la funcionalidad del sistema sin necesidad de violentar el equilibrio normativo que sitúa al presidente como figura central en el mecanismo de convocatoria.

La estructura del art. 16, que reserva la convocatoria al presidente y solo en su defecto la permite a los promotores, se ve así preservada sin riesgo de parálisis, pues la pasividad del presidente no puede bloquear indefinidamente la celebración de la Junta, siempre que quienes ostentan la legitimación subsidiaria actúen conforme a derecho. Permitir, por el contrario, una convocatoria directa e inmediata por parte de la minoría, sin requerimiento previo, no solo desnaturalizaría la función institucional del presidente, sino que vaciaría de sentido las expresiones «lo pidan» y «en su defecto», y rompería la coherencia interna del precepto». Se estima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 890/2025, DE 5 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 950/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 27/05/2025

Materia: Reclamación del coste del burofax de remisión de la factura de honorarios. Arts. 1168, 1101 y 1124 del CC. No cabe considerar que el gasto del burofax constituya un gasto del cumplimiento ni un daño derivado del incumplimiento. Se trata de un coste que la parte actora asumió de forma voluntaria, sin que conste que tal decisión viniera impuesta por una conducta del deudor que la hiciera necesaria. Pretender que el deudor cargue con ese gasto supone desplazar al obligado el coste de una opción unilateral del acreedor, vaciando de contenido la exigencia de necesidad y funcionalidad que exige el art. 1168 CC y distorsionando la noción de daño indemnizable del art. 1124 CC.

«El art. 1168 del CC establece que «los gastos extrajudiciales que ocasione el pago serán de cuenta del deudor», lo cual implica, desde un punto de vista técnico, que dichos gastos han de estar directamente relacionados con el acto mismo de cumplir. No basta, por tanto, con que se trate de un gasto realizado en el entorno de la relación obligacional; es necesario que se trate de un desembolso indispensable para llevar a efecto el cumplimiento debido, en el sentido de facilitarlo o permitirlo de forma efectiva. Así lo ha entendido la jurisprudencia al señalar que se incluyen en el ámbito del art. 1168 aquellos «gastos necesarios para la ejecución de la prestación» (sentencia 58/2018, de 2 de febrero) y que dicho precepto «tiene por finalidad hacer efectivo el principio de integridad del pago, poniendo a cargo del deudor todos los desembolsos que sean precisos para la adecuada preparación y exacta ejecución de la prestación debida, sin que, salvo pacto, puedan considerarse como incluidos en el precepto cualesquiera dispendios o gastos realizados con ocasión del pago por el acreedor, a efectos de exigir su reembolso por el deudor» (sentencia 886/1999, de 30 de octubre).

Desde esa perspectiva, no puede afirmarse sin más que el envío de la factura mediante burofax constituya un acto necesario para el pago, ni que la elección de ese medio de comunicación responda a una exigencia funcional o jurídica que justifique su coste. El acreedor dispone de múltiples vías ordinarias para poner en conocimiento del deudor el importe de sus honorarios: la entrega personal, el correo ordinario o electrónico, u otros mecanismos menos gravosos que el burofax. La elección de este último —más oneroso— constituye una opción unilateral del acreedor, que no guarda una relación directa ni necesaria con el cumplimiento de la obligación principal, máxime cuando no consta que el deudor —los ahora recurrentes— se hubiera negado previamente al pago ni que existiera una conducta de resistencia o pasividad que hiciera indispensable la utilización de un medio fehaciente y costoso. La factura, en sí misma, no requiere formalidad alguna en su notificación, y si el acreedor opta voluntariamente por un canal más gravoso sin que concurra causa que lo justifique, el resultado económico de esa elección no puede imponerse al deudor.

Tampoco cabe reconducir el importe del burofax a la categoría de daño resarcible derivado del incumplimiento, al amparo del art. 1124 del CC. Para que un gasto como el analizado pueda considerarse daño indemnizable, debe acreditarse no solo que hubo incumplimiento imputable al deudor, sino que existe un nexo causal entre ese incumplimiento y el gasto en cuestión, de modo que pueda afirmarse que este último fue una consecuencia directa y necesaria del primero. En el presente caso, tal conexión no se aprecia. El envío del burofax no consta que fuera provocado por una negativa expresa a pagar, ni tampoco respuesta necesaria a una conducta renuente de los ahora recurrentes; fue, más bien, una medida adoptada motu proprio por el acreedor, sin constancia de requerimientos previos ni de una negativa frontal a atender la obligación. La decisión de acudir directamente a un medio fehaciente responde más a una estrategia preventiva o a una preparación del litigio que a una necesidad objetiva de impulso del cumplimiento.

En suma, no cabe considerar que el gasto del burofax constituya un gasto del cumplimiento ni un daño derivado del incumplimiento. Se trata de un coste que el demandante —ahora recurrido— asumió de forma voluntaria, sin que conste que tal decisión viniera impuesta por una conducta del deudor que la hiciera necesaria. Pretender que el deudor cargue con ese gasto supone desplazar al obligado el coste de una opción unilateral del acreedor, vaciando de

contenido la exigencia de necesidad y funcionalidad que exige el art. 1168 del CC y distorsionando la noción de daño indemnizable del art. 1124». Se estima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 867/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1443/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 20/05/2025

Materia: Propiedad horizontal. Interpretación del art. 16.2 LPH. Recurso de casación (estimación). La interpretación conforme a la cual la convocatoria de la Junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión —si son la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación— en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.

«La interpretación conforme a la cual la convocatoria de la Junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión —si son la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación— en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.»

El precepto, al establecer en su apartado primero que la Junta se reunirá en las ocasiones en que lo «pidan» la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, no reconoce a dicha minoría una facultad de convocatoria directa, sino la posibilidad de solicitar la reunión. El verbo empleado —«pedir»— implica una solicitud, no una actuación ejecutiva, y presupone necesariamente un destinatario, que no puede ser otro que el presidente, quien ostenta la competencia ordinaria para convocar las Juntas, de conformidad con lo que dispone expresamente el apartado segundo del mismo artículo. En este se indica, de forma clara y sin ambigüedades, que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión». La expresión «en su defecto» no puede entenderse como una fórmula vacía ni como un mero recurso estilístico: en el lenguaje jurídico tiene un sentido técnico claro, que remite a la subsidiariedad, es decir, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar solo cuando el principal no lo hace. Por tanto, la legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente.»

Esta conclusión no se ve debilitada por eventuales objeciones basadas en el riesgo de bloqueo, pasividad o conflicto de intereses por parte del presidente. Tales riesgos, aunque posibles en la práctica, están ya contemplados y neutralizados por el propio diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores para efectuar directamente la convocatoria. De este modo, se garantiza la funcionalidad del sistema sin necesidad de violentar el equilibrio normativo que sitúa al presidente como figura central en el mecanismo de convocatoria». Se estima el recurso de casación.

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

6.- SENTENCIA 878/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5823/2021

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

Votación y fallo: 27/05/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

7.- SENTENCIA 881/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6524/2021

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

Votación y fallo: 27/05/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

8.- SENTENCIA 880/2025, DE 2 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6262/2021

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

Votación y fallo: 27/05/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

9.- SENTENCIA 894/2025, DE 9 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5314/2021

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

Votación y fallo: 03/06/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad. Costas. Reiteración de jurisprudencia (BBVA).

10.- SENTENCIA 900/2025, DE 9 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6775/2021

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

Votación y fallo: 03/06/2025

Materia: Condiciones generales de la contratación. Acción de nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario con consumidores y acción de restitución de las cantidades indebidamente abonadas. Prescripción de la acción restitutoria. Allanamiento de la parte recurrida. Admisibilidad (BBVA).

11.- SENTENCIA 901/2025, DE 9 DE JUNIO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1795/2020

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

Votación y fallo: 04/06/2025

Materia: Ley 57/1968. Es inaplicable a favor del comprador de dos suites en construcción de la misma promoción, por estar destinadas, según los contratos, a un uso turístico-hoteler, y en todo caso por concurrir otros indicios contrarios a una finalidad residencial.

12.- SENTENCIA 911/2025, DE 9 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7068/2020

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

Votación y fallo: 04/06/2025

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 la parte compradora en una cuenta del promotor en dicha entidad. Dies ad quem de los intereses.

13.- SENTENCIA 912/2025, DE 9 DE JUNIO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 25/2021

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

Votación y fallo: 04/06/2025

Materia: Compraventa de viviendas para uso residencial. Ley 57/1968. Condena de la entidad financiera por falta de activación de los mecanismos de control. Devengo de los intereses legales desde el pago de las cantidades hasta el efectivo cobro independientemente de la declaración de concurso de la promotora.

Junio 2025.