

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 15 al 19 DE SEPTIEMBRE DE 2025,
SECCIÓN 1ª**

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

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1205/2025, DE 2 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3790/2020

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

Votación y fallo: 22/07/2025

Materia: Propiedad horizontal. Apartamentos turísticos. Impugnación de acuerdo de la junta de propietarios por el que se prohíbe con la doble mayoría de tres quintos el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos. No ha lugar.

«La cuestión que se plantea en el recurso de casación fue resuelta por dos sentencias del pleno de la sala. En las sentencias 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre, declaramos que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término «limitar» del art. 17.12 de la LPH, no excluye el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico.

Esta interpretación jurisprudencial ha sido asumida posteriormente por el legislador en la reforma del art. 17.12 LPH llevada a cabo por la disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero [...]

La aplicación al caso de la doctrina de la sala determina que el recurso de casación deba ser desestimado, pues es conforme a nuestra jurisprudencia la interpretación mantenida por la Audiencia Provincial del art. 17.12 LPH en la redacción vigente cuando se aprobó el acuerdo impugnado.

En el caso, el acuerdo impugnado se aprobó el 17 de enero de 2019, vigente el art. 17.12 LPH, según la redacción dada por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. Esta modificación fue dejada sin efecto tras la derogación ex art. 86.2 CE del mencionado Real Decreto-ley, pero recuperada posteriormente por el art. 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, a la que se refiere la jurisprudencia citada de las sentencias del pleno, que por lo tanto es aplicable en este caso». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1221/2025, DE 10 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3551/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 22/07/2025

Materia: Responsabilidad civil. Inadmisión del recurso de casación que conlleva la del recurso extraordinario por infracción procesal y, en esta fase, la desestimación de ambos recursos.

«El recurso de casación debe ser inadmitido por incurrir de forma patente en una alteración de la base fáctica sobre la que se construye la razón decisoria de la sentencia recurrida. No obsta a ello su previa admisión a trámite, dado el carácter provisional de dicha admisión, al hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (por todas, sentencia 1126/2025, de 15 de julio).

Como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, «[l]os motivos del recurso de casación [...] no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considere acreditados (petición de principio o hacer supuesto de la

cuestión)» (por todas, sentencia 53/2025, de 13 de enero). Los motivos deben respetar la valoración de la prueba contenida en la sentencia recurrida, sin pretender su revisión ni introducir un relato alternativo de los hechos.

En el presente caso, tras excluir la intervención del gas como causa del siniestro, la Audiencia Provincial parte del hecho —no controvertido en apelación por la ahora recurrente— de que el incendio y la explosión se produjeron por una chispa originada en el enchufe de la pared, y no en la regleta de la demandante, así como de la existencia del fenómeno de pirolisis, consecuencia del sobrecalentamiento progresivo que favoreció la deflagración. Sobre esa base, sostiene que no puede excluirse que dicho sobrecalentamiento se produjera por una sobretensión o irregularidad imputable al suministro eléctrico, sin perjuicio de la concurrencia de una posible sobrecarga derivada del uso de la regleta, imputable a la ahora recurrida. Por ello, en aplicación del art. 1902 del CC, en conexión con el art. 217 de la LEC, impone una condena indemnizatoria moderada, en atención a la concurrencia causal, al considerar que la recurrente no ha acreditado, con prueba concluyente y contrastada, la corrección de su servicio de suministro ni la exclusión de cualquier incidencia que hubiera podido originar la chispa en cuestión.

Frente a este razonamiento, el recurso de casación incurre de forma evidente en una desfiguración de la base fáctica sentada por la Audiencia, lo que vicia de raíz su fundamentación». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1218/2025, DE 10 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2096/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 15/07/2025

Materia: Permuta por obra futura. Resolución por incumplimiento contractual. Ejecución de avales. La interpretación acogida en la sentencia recurrida ni vulnera el principio de buena fe, ni tergiversa el sentido del contrato ni el de los avales, sino que da pleno efecto al modo en que las partes ordenaron su relación jurídica, sin incurrir en irracionalidad, arbitrariedad o error patente que justifique su revisión en casación.

«La interpretación acogida no vulnera el principio de buena fe ni desnaturaliza el negocio jurídico ni la función de los avales.

La clave interpretativa —más allá de la calificación técnica del contrato como una permuta por obra futura— reside en el modo en que las partes configuraron su relación contractual. En la escritura pública, las partes estructuraron el negocio como una «compraventa» cuyo «precio» de 2.704.554,47 euros debía satisfacerse mediante la entrega, en el plazo máximo de tres años, de los inmuebles que se correspondieran con el 12% del aprovechamiento urbanístico construido, cualquiera que fuera su precio en ese momento.

La finalidad de los avales, conforme a lo pactado, era conjurar el riesgo de que las recurrentes, tras haber vendido y transmitido la parcela —«venden y transmiten la finca», se dice en la escritura—, no obtuvieran en plazo los inmuebles convenidos como pago del precio. Se trataba, en suma, de evitar que las «vendedoras» quedaran privadas tanto de la parcela como de los inmuebles. Por ello, los avales garantizaban durante ese período de tres años la entrega de

estos, por un importe total, con independencia de cuál fuese su valor en ese momento, coincidente con el del «precio» pactado.

Además, las recurrentes aceptaron expresamente, para el caso de no ejecución de la promoción y no entrega de los inmuebles, darse por enteramente indemnizadas y satisfechas con la ejecución de los avales, sin que la promotora tuviera que devolver la parcela ni abonar otra indemnización adicional en concepto de daños o cláusula penal.

En este contexto, la ejecución de los avales no era automática ni independiente del resto del clausulado contractual, sino que estaba supeditada a que no se produjera ni la entrega de los inmuebles ni la restitución del dominio de la parcela. Así lo establece con claridad el pacto I de la escritura. Dicha cláusula excluye la ejecución de los avales si las vendedoras recobran la propiedad de la finca, pues, en tal supuesto, no se produce lo que se pretendía evitar.

Que las recurrentes no puedan ejecutar los avales y recuperar al mismo tiempo la parcela no implica que queden privadas de protección jurídica, ya que, como se expone en la sentencia de primera instancia —cuya fundamentación es asumida en apelación—, podían reclamar, en su caso, los daños y perjuicios mediante el ejercicio de la acción correspondiente, distinta de la ejecución de garantías. No existe, por tanto, ni renuncia sobrevenida a la finalidad del contrato, ni desequilibrio prestacional, sino aplicación de las consecuencias expresamente previstas para el supuesto de no entrega con recuperación del dominio». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1224/2025, DE 15 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 166/2025

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

Votación y fallo: 03/09/2025

Materia: Oposición a medidas de protección de menores. Caducidad. Impugnación de la resolución administrativa que modifica el tipo de centro residencial, presentada fuera del plazo de dos meses previsto en la norma aplicable, y a través de la cual se pretende dejar sin efecto la declaración de desamparo no impugnada en su día.

«[...] aunque se entendiera contrario a la jurisprudencia de esta sala el pronunciamiento según el cual la madre no tiene acción para impugnar el cambio de guarda y de centro por impedirlo el art. 123.2 LDOIA, esto es, por el mero hecho de haber transcurrido un año desde la declaración de desamparo, el recurso carecería de efecto útil, pues la impugnación fue presentada cuando ya había finalizado el plazo de dos meses establecido en los arts. 780.1 LEC, 116.2 y 123.1 LIODA y con un contenido que no atacaba la concreta medida de protección acordada ni el régimen de comunicación y visitas establecido en la resolución impugnada.

De acuerdo con la doctrina de esta sala, por el principio de equivalencia de resultados o falta de efecto útil, no procede estimar un recurso que no conduzca a una alteración del fallo (entre otras, sentencias 441/2016, de 20 de junio, 1442/2023, de 20 de octubre y 1526/2024, de 13 de noviembre).

Respecto del plazo de dos meses del que disponía la recurrente para impugnar la resolución (plazo que, como explica con detalle la Fiscal, debe

contarse de fecha a fecha en aplicación de la regla del art. 5 CC) la doctrina de esta sala y del TC han reiterado la necesidad de huir de criterios de interpretación rigoristas o excesivamente formalistas y desproporcionados en relación con el fin que justifica el establecimiento de un plazo (la salvaguarda seguridad jurídica) y los intereses que sacrifica (tutela efectiva, posibilidad de controlar la actuación de la Administración en protección de menores; posibilidad de evaluar la afectación del superior interés de la menor a que se refieren las actuaciones). Por ejemplo, en la sentencia 893/2024, de 24 de junio, se apreció ese exceso rigorista en la apreciación de la caducidad de una acción ejercitada en el plazo de dos meses ante un juzgado territorialmente incompetente, que no aplicó el art. 58 LEC —no remitió las actuaciones al juzgado competente—, lo que obligó a la parte a presentar una nueva demanda fuera ya del plazo de los dos meses. Sin embargo, ello no significa que el incumplimiento injustificado del plazo, como ha sucedido en este caso, impida apreciar la extemporaneidad de la oposición.

Es evidente, por lo demás, que debe existir una correlación entre el contenido de la resolución administrativa impugnada y la pretensión dirigida a combatirla en vía judicial, en una exigencia elemental del art. 780 LEC que tampoco se cumplió en este caso». Se desestima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 1219/2025, DE 10 DE SEPTIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2707/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 16/07/2025

Materia: Art. 1145 del CC. El pago parcial de la deuda, en cuanto implica la extinción de la obligación por la cuantía satisfecha, da lugar a la acción de regreso a favor del solvens, siempre que —como ocurre en el presente caso— la cantidad pagada exceda de la parte que le corresponde conforme a la relación interna entre los codeudores.

«El recurso no puede prosperar, pues, conforme a la doctrina de esta Sala y al principio de equivalencia de resultados o falta de efecto útil, no procede estimar un recurso que no conlleve una modificación del fallo recurrido (por todas, sentencia 1068/2025, de 7 de julio).

En el presente caso, aunque se estimara el recurso por no resultar aplicable el art. 1158 del CC, la aplicación por la Sala, al asumir la instancia, del art. 1145 del CC conduciría igualmente a la condena de la demandada al pago de la cantidad fijada en la sentencia de segunda instancia. Por tanto, el recurso carece de eficacia útil y debe ser desestimado.

Efectivamente, aunque la aplicación por la Audiencia Provincial del art. 1158 del CC no es correcta, ya que —como señala con razón la parte recurrente— los recurridos no son terceros, sino deudores, y el pago realizado frente a la entidad bancaria constituye cumplimiento de una obligación propia, lo que impide reconocer en el caso las consecuencias previstas en dicho precepto (por todas, sentencia 714/2018, de 19 de diciembre), tampoco lo es su conclusión sobre la inaplicabilidad del art. 1145 del CC.

En efecto, el pago parcial de la deuda, en cuanto implica la extinción de la obligación por la cuantía satisfecha, da lugar a la acción de regreso a favor del solvens, siempre que —como ocurre en el presente caso— la cantidad pagada exceda de la parte que le corresponde conforme a la relación interna entre los codeudores. En tal supuesto, puede reclamar de los demás obligados el importe

del exceso, en proporción a la cuota que a cada uno corresponda en la relación interna derivada de la solidaridad.

Aunque esta hipótesis no se mencione de forma expresa en el art. 1145 del CC, debe entenderse comprendida en su ámbito, ya que el pago parcial aceptado por el acreedor libera también parcialmente a todos los deudores y beneficia a los que no han pagado, lo que justifica el regreso en términos análogos al del pago total.

En este sentido, la jurisprudencia de esta Sala —entre otras, las sentencias 1424/2023, de 17 de octubre; 404/2020, de 7 de julio; y 654/2009, de 13 de octubre— ha reconocido la aplicación del art. 1145 del CC en supuestos de pago parcial de la deuda». Se desestima el recurso de casación.

Además, la Sala ha firmado la siguiente sentencia en materia con doctrina reiterada:

6.- SENTENCIA 1220/2025, DE 10 DE SEPTIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 4771/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 16/07/2025

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).

Septiembre 2025.