

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 20 AL 24 DE OCTUBRE DE 2025,
SECCIÓN 1ª**

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

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1413/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1456/2025

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

Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Derecho de familia. Medidas paternofiliales. Régimen de estancias y visitas. Nulidad de la sentencia dictada para que tras la audiencia del menor y la práctica del informe psicosocial adopte la decisión más acorde con el interés de los menores, teniendo en cuenta y valorando los nuevos acontecimientos de violencia y la suspensión de visitas acordadas como medida de protección en el nuevo proceso penal.

«En primer lugar, respecto del primer motivo, hay que recordar que, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional y la doctrina de esta Sala, citadas por la recurrente, y reseñadas, entre otras, en la sentencia 630/2025, de 28 de abril, la audiencia del menor integra el estatuto jurídico indisponible del menor, de inexcusable observancia por todos los poderes públicos, y afecta directamente a la tutela judicial efectiva y a la obligada motivación reforzada en asuntos que afectan al interés superior del menor.

En el presente caso la sentencia recurrida no resuelve sobre el derecho a ser oída y escuchada de X, que contaba con más de doce años cuando se dictó la sentencia, a pesar de que la audiencia fue solicitada por la madre, que refirió el temor de la hija hacia el padre, sin que la sentencia aluda a las razones por las que lo considera innecesario o perjudicial para ella. Tampoco alude la sentencia a la petición de la madre de que los niños sean explorados por el equipo psicotécnico del juzgado o el de zona correspondiente a los servicios sociales de la Diputación de Almería.

2. El segundo motivo también debe ser estimado porque la sentencia recurrida, además, como señala acertadamente el Ministerio Fiscal, vulnera el interés superior de los menores al establecer el régimen de visitas sin realizar un razonamiento riguroso sobre si las visitas son beneficiosas para los menores, atendiendo a las concretas circunstancias concurrentes, y sin valorar tampoco los hechos nuevos posteriores a la sentencia de primera instancia y que son de gran relevancia, como es un nuevo procedimiento por violencia de género ejercida sobre los niños, con insultos y amenazas, y que ha provocado que se dictara una orden de protección con medidas civiles consistentes en la suspensión de las visitas acordadas por entender que los menores se encuentran en situación objetiva de riesgo y que tal medida es necesaria para su protección, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 544.ter.7 LEcrim en la redacción dada por la LO 8/2021, de 4 de junio, y art. 61 y ss. LO 1/2004, de 28 de diciembre. Dicha orden, que no consta haya sido recurrida por el padre, se mantiene vigente según se desprende de los datos obtenidos en el sistema VioGen. Del escrito por el que se comunicaban estos hechos y de la petición de prueba formulada por la madre, se dio traslado al padre, que no realizó alegación alguna.

Como advierte la fiscal, es incuestionable que estos nuevos sucesos y la posterior resolución judicial, reflejan una situación grave para los menores y cuya valoración es de suma relevancia a la hora de decidir el régimen de visitas, teniendo en cuenta la obligación de los poderes públicos de proteger la seguridad e integridad de los menores que impone el art. 39.2 CE y el derecho de los niños a vivir en un ambiente alejado de la violencia». Se estima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1406/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1163/2024

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

Votación y fallo: 01/10/2025

Materia: Desahucio por precario instado por un esposo que hubo de salir del domicilio conyugal, que es un bien ganancial, por los conflictos de convivencia generados por el hijo demandado. Legitimación del cónyuge para ejercitar una acción de desahucio por precario al amparo del art. 1385.II CC. No es necesario que la acción sea ejercitada también por la entidad pública que ostenta la curatela de la esposa.

«En definitiva, partiendo de que el hijo demandado no ha invocado ningún título legítimo para vivir en el domicilio de los padres, y aun cuando fuera cierto lo que dice acerca de que inicialmente se instaló con su consentimiento, la posesión del hijo, en cuanto graciosa y revocable, en el momento en que cesa esa voluntad se torna precaria y procede el desahucio, tal como acertadamente valoró el juzgado.

Consta con claridad meridiana la oposición del padre a que el demandado siga en la casa y, ante la imposibilidad de que la madre manifieste su voluntad como consecuencia del deterioro cognitivo que padece, no consideramos necesario contar con el consentimiento de la entidad curadora para ejercitar la acción de desahucio por precario.

La sentencia de provisión de apoyos que nombra curadora a la Administración del Principado de Asturias establece expresamente que la curatela será representativa, entre otros actos, para decidir el lugar de residencia de D.^a María Luisa. Pero de ahí no se puede deducir en modo alguno, contra lo que entiende la Audiencia, que sea precisa la actuación conjunta de la entidad curadora junto con el marido para ejercitar una acción que, como la de desahucio por precario, no solo encaja en el ámbito de defensa de los bienes y derechos comunes (por lo que debe estarse a la legitimación individual de un cónyuge, al amparo del art. 1385.II CC), sino que además, en este caso, se dirige a hacer efectivo el derecho del esposo a vivir en el que ha sido el domicilio conyugal durante casi cincuenta años, en compañía de su esposa (art. 68 CC), sin que conste ningún dato que haga pensar que ello no responde tanto al beneficio e interés propio como al de ella». Se estima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1379/2025, DE 6 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3838/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 23/09/2025

Materia: Prestación de servicios de distribución y abastecimiento de agua, así como de gestión de aguas residuales. Se desestima el recurso de casación que discute los pronunciamientos de la sentencia ordenando sustituir las tarifas aplicadas por las aprobadas administrativamente, así como eliminar de la facturación el concepto de «cuota de disponibilidad».

«Los arts. 1091, 1256 y 1258 del CC consagran la fuerza vinculante de los pactos válidamente concertados. Ese principio exige, sin embargo, que el

contenido del pacto se acredite con la suficiencia probatoria exigible: no basta la mera facturación o la práctica empresarial para convertir en cláusula contractual autónoma aquello que no fue pactado con claridad.

La recurrente no acredita que la cuota de disponibilidad fuera pactada como elemento autónomo e incontrovertible del precio. La existencia de una relación contractual general entre 1997 y 2012 no equivale a prueba de que las partes quisieran integrar en el contrato una contraprestación específica denominada «cuota de disponibilidad» con la independencia y contenido que ahora se invoca.

iii) Las sentencias que se traen a colación recogen la obligación de respetar lo pactado cuando efectivamente existe y está probado como tal. No son, por ello, trasladables automáticamente a supuestos en que la parte pretende convertir en componente del precio un concepto que la resolución impugna por carecer de prueba y fundamento. La doctrina invocada protege la autonomía de la voluntad probada, no la pretensión de convertir en pacto probado lo que no lo es.

iv) Es claro, por lo demás, que el motivo adolece de un vicio insalvable: toma por probado —y utiliza como premisa decisiva— precisamente aquello que la sentencia niega haber acreditado, esto es, la existencia de un pacto sobre la «cuota de disponibilidad». Esta técnica constituye el clásico supuesto de la cuestión, inadmisibles en casación, ya que no cabe fundamentar la infracción de preceptos aplicables partiendo de hechos no declarados probados por la resolución recurrida». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1436/2025, DE 15 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3820/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 17/09/2025

Materia: Resolución de contrato de compraventa, en ejercicio de la condición resolutoria, al no obtenerse la licencia en el plazo pactado. Efectos ex tunc de la resolución: reintegro del 50% del dominio, según lo estipulado. Interpretación del contrato: la asunción por la compradora/promotora de los gastos de urbanización lo es en su condición de propietaria, por lo que, resuelto el contrato y verificada la recuperación del 50% por los vendedores, está justificada la repercusión del 50% de los gastos de urbanización abonados.

«La sentencia de la Audiencia, conforme a la jurisprudencia expuesta, parte del carácter instrumental que presenta la interpretación literal del contrato, que se infiere del criterio gramatical (párrafo primero del art. 1281 CC), para llegar a la conclusión de que la interpretación literal de los términos empleados por las partes resulta clara y precisa respecto de la cuestión planteada.

Pero aun en el caso de entender que la interpretación literal no era unívoca, bastaría continuar la labor de interpretación con arreglo a los restantes criterios de interpretación para constatar que la voluntad realmente querida por las partes, auténtico principio rector de la labor interpretativa (párrafo segundo del art. 1281 CC) era precisamente la que se indica.

Así, si la asunción de los gastos de urbanización aparece legalmente vinculada a la propiedad de las fincas, parece razonable interpretar que, si como consecuencia de la imposibilidad de ejecutar la promoción de uso residencial y entregar las viviendas comprometidas como parte del precio, se procedía a la

resolución del contrato, con el efecto de reintegrar la mitad indivisa de las fincas, que volvían al dominio de los vendedores, estos últimos viniesen obligados a satisfacer la mitad de aquellos gastos, primero, porque la resolución contractual tiene efectos ex tunc, de modo que, como titulares, eran los sujetos pasivos de la carga urbanística, y, segundo, porque, de no ser así, habrían readquirido la mitad indivisa de fincas que habían experimentado una notable mejora como consecuencia de las actuaciones de urbanización, con el correlativo enriquecimiento injustificado a su favor». Se desestima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 1405/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3851/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 30/09/2025

Materia: Doctrina sobre la neutralización de los principios registrales. Ámbito de aplicación y excepciones. La fe pública registral no se extiende a los datos de hecho que consten en la inscripción de la finca, como la superficie o cabida.

«Es verdad que recientes reformas, como la realizada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, han venido a introducir mecanismos tendentes a extender la protección registral a los datos fácticos que se contienen en las inscripciones, pero sobre la base, lógicamente, de la adecuación de las mismas a la realidad extrarregistral, conforme a los procedimientos que se introducen [...]

Mas en el supuesto enjuiciado, la inscripción 1.^a de la finca n.º 1088, practicada el 12 de julio de 1982 al amparo del art. 205 LH y de la que trae causa la del demandante -por tanto, ambas realizadas con anterioridad a las reformas de la legislación hipotecaria llevadas a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio-, se limita a recoger la superficie como parte de la descripción de la finca, conforme al título de transmisión, esto es, como un mero dato fáctico, al que no se extiende la protección de la fe pública registral, por lo que los propietarios de ambas fincas se encuentran en la misma posición desde la perspectiva registral, lo que justifica la aplicación de la doctrina sobre la neutralización de los principios registrales invocada por la Audiencia, y, por ende, la necesidad de acudir a las reglas del Derecho Civil puro, conforme a las cuales se concluye que el actor no ha acreditado la propiedad de la franja de terreno controvertida». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 1404/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3094/2020

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

Votación y fallo: 23/09/2025

Materia: Proceso de resolución de la entidad bancaria Catalunya Banc S.A., en parte mediante la cesión de una cartera que se incluía préstamos hipotecarios que fueron sometidos a un proceso de titulización y en parte mediante la venta del paquete mayoritario de acciones a BBVA. Responsabilidad por las cláusulas suelo nulas en cuanto a los efectos restitutorios anteriores a la fecha que las partes pactaron como fecha de corte de los efectos económicos. La

interpretación del contrato de inversión y de la escritura de titulización según la cual no se transmitió al fondo de titulización el riesgo por los efectos reparatorios anteriores a la fecha de efectos económicos de la operación, sino solo los posteriores, no es ilógica, arbitraria ni irracional. Desestimación del recurso de casación de BBVA.

«Las precisiones anteriores sustentan la apreciación de que la interpretación realizada por la sentencia recurrida de la escritura que elevó a público el contrato de inversión y de la que estableció la operación de titularización no es arbitraria, irracional, absurda ni ilógica, conclusión a la que llegamos, además, a través de los siguientes argumentos:

i) La cláusula que afecta a la responsabilidad por cláusulas suelo, interpretada en el contexto descrito en el fundamento de derecho primero de esta resolución, es clara. Los efectos reparatorios derivados de la nulidad de cláusulas suelo correspondía a CX/BBVA hasta la fecha de corte y a FTA 2015 a partir de entonces. Si una resolución judicial, por la razón que fuera, condenaba a FTA a hacerse cargo de efectos reparatorios anteriores a la fecha de corte -situación que la Audiencia equipara a los casos en los que el fondo asumía dichos efectos, aún sin resolución judicial-, se activaba la garantía específica del FROB para garantizar la indemnidad de FTA 2015 por las responsabilidades precorte. No se trataba, pues, de garantizar la indemnidad de BBVA por cualesquiera efectos reparatorios de las cláusulas suelo, sino precisamente de blindar la posición del fondo por los efectos reparatorios de las cláusulas suelo producidos antes del 31 de marzo de 2014.

ii) La invocada indemnidad de BBVA por los efectos de las cláusulas suelo nulas ni estaba prevista en las escrituras públicas -otorgadas, como se ha dicho, con una diferencia temporal importante- ni resulta del resto de las estipulaciones pactadas por las partes, ni es coherente con la forma en que se desarrollaron los hitos más relevantes del proceso de resolución de CX, tanto en el proceso de venta de la cartera Hércules como en la transmisión de las acciones que el FROB y el FOGADE ostentaban en el capital social.

Damos aquí por reproducido lo ya expuesto sobre: (i) el hecho de que la responsabilidad por los efectos económicos derivados de las cláusulas suelo nulas fue una cuestión que estuvo muy presente en el proceso convocado para la selección del adquirente de la cartera Hércules; (ii) las propuestas de otras entidades, no seleccionadas, que pretendían garantizar la indemnidad del inversor por las cantidades percibidas por CX en aplicación de cláusulas suelo nulas antes de la fecha de corte global de la operación e incluso por los efectos de la nulidad posteriores a dicha fecha, propuestas que, en definitiva, no fueron aceptadas; (iii) el informe de due diligence previo a la cesión de la cartera de créditos, en el apartado específico acerca de la problemática de las cláusulas suelo; (iv) en el llamado «periodo intermedio» (el comprendido entre la fecha de corte y la fecha de cierre se denominó) el inversor se reservaba algunas facultades con el fin de maximizar el valor de la cartera, y entre ellas, la posibilidad de solicitar de CX que dejara de aplicar las cláusulas suelo, lo que es coherente con la limitación de su responsabilidad a los intereses percibidos en exceso a partir de la fecha de corte; (v) la insistencia con la que se regula la transmisión de los derechos de crédito al fondo desde la fecha de corte y con la que se limita la responsabilidad del fondo a la totalidad de los ingresos y gastos asociados a los derechos de crédito integrados en la carteras a partir de la fecha de corte; (vi) la renuncia de BBVA a la garantía adicional ofrecida por el FROB

en el apartado 8.3 del contrato básico para compensar a CX, con determinados límites cuantitativos y temporales, de responsabilidad por las cláusulas suelo; (v) el hecho de que, además de esa renuncia, BBVA no hiciera ninguna propuesta de modificación sobre las cláusulas suelo de la cartera Hércules; y (vi) en definitiva, la forma en la que claramente quedó estipulada la garantía del FROB por las responsabilidades precorte que tuvieran que ser asumidas por FTA 2015 a consecuencia de una condena judicial». Se desestima el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 1468/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4236/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se adjudica la vivienda en subasta celebrada constante el contrato de arrendamiento. El adjudicatario insta el incidente de terceros ocupantes ex art. 675 LEC, que culmina con la entrega de la posesión. Los arrendatarios ejercitan la acción de retracto, que es estimada en primera y segunda instancia, siendo necesario acudir a la ejecución forzosa al no cumplir voluntariamente el adjudicatario demandado. En el actual procedimiento, los retrayentes reclaman al adjudicatario demandado el importe de las rentas abonadas por el alquiler de otra vivienda durante el tiempo en que permanecieron fuera de la misma.

«No estamos ante un retracto convencional, que tiene efectos resolutorios, sino ante un retracto legal, fundado en el interés social y por el que quien retrae se subroga en el lugar del que adquiere, en las mismas condiciones, lo que no significa que la transmisión de la finca sea única. Cuando se ejercita el retracto, la transmisión previa ya se ha consumado, por lo que es necesario que se produzca una nueva transmisión, en este caso entre el adjudicatario y el retrayente, que deberá efectuarse en las mismas condiciones que la primera. Y las circunstancias en que tiene lugar esta segunda transmisión no son indiferentes, sino deben tenerse en cuenta para valorar las consecuencias de la posesión o falta de ella mientras se sustancia el procedimiento, máxime si la oposición del retraído no resulta absurda o irrazonable.

Cuestión distinta es que, firme la sentencia que declara el derecho de retracto, la misma deviene de obligado cumplimiento, en concreto para el demandado, quien, desde el momento en que existía un aval a primer requerimiento, correctamente constituido, debe entregar la posesión de la vivienda en favor de quien ha visto reconocido su derecho y, por tanto, se ha subrogado y pasa a ocupar el lugar del adjudicatario. Si no lo hace voluntariamente, asume las consecuencias que resultan de aquella declaración, entre las que destaca el que ya no tiene la lícita posesión de la finca, que corresponde al retrayente, por lo que deberá responder de los daños y perjuicios causados por la privación del derecho a poseer y mientras esta situación se prolongue.

Las circunstancias de que hubiera que determinar el importe de los gastos o que se hubiera constituido un aval en lugar de consignarse el importe en la cuenta de depósitos y consignaciones, no hacían indispensable la tramitación de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales ni liberaban o mantenían suspenso la obligación del demandado. A partir del momento en que devino firme la sentencia, el demandado era consciente de que debía justificar los gastos en

que había incurrido, como presupuesto para determinar la cantidad a percibir, pero decidió no hacerlo y esperar a que se presentara la oportuna solicitud de ejecución y se le requiriera expresamente, dilatando indebidamente la recuperación de la posesión por parte de sus legítimos propietarios. En cuanto al aval, basta remitirse al auto de fecha 6 de junio de 2019 para comprobar la innecesariedad de la consignación». Se estima el recurso de casación.

8.- SENTENCIA 1469/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 4298/2020

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

Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Desistimiento unilateral por parte del arrendatario de un local de negocio cuando no se ha pactado el desistimiento anticipado. Acción de cumplimiento del contrato y acción de resolución contractual. Moderación de la indemnización por incumplimiento.

«Al tratarse de un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, regido por la autonomía de la voluntad (art. 4.2 LAU), las partes pudieron establecer las consecuencias de un desistimiento unilateral injustificado y, al no hacerlo, debe estarse a las reglas generales, que requieren la prueba del daño, que en el caso del lucro cesante exige una ponderación de las circunstancias. Es indudable que el desistimiento anticipado por parte del arrendatario supone por sí misma la falta de abono de las rentas, lo que implica un perjuicio económico para el arrendador, pero no se puede presumir que, siendo un local que estaba en el mercado no pudiera ser objeto de arrendamiento, en principio por una renta similar transcurrido un tiempo razonable desde que el local quedó a disposición del arrendador.

El contrato se celebró el 1 de enero de 2015 por un período de ocho años, y el arrendador, que notificó por burofax de 31 de agosto de 2016, su voluntad de desistir, voluntad reiterada por comunicaciones de 28 de septiembre y 22 de noviembre, solo pagó hasta octubre de 2016, dejando de pagar las rentas de noviembre y diciembre de 2016 y las correspondientes a los años 2017 a 2022. Si, como dice la Audiencia, en noviembre de 2018 el perito pudo acceder al local porque le facilitó el acceso el arrendatario, que seguía conservando las llaves y por tanto la posesión, podemos concluir que solo con posterioridad pudo el arrendador, que inicialmente mantenía la opción por el cumplimiento del contrato, valorar razonablemente la posibilidad de volver a poner en el mercado el local en condiciones económicas similares o de obtener rendimientos por otra vía. Ese momento lo identificamos con el del dictado de la sentencia del juzgado, en mayo de 2019, cuando se estimó la petición subsidiaria resolutoria, porque a partir de entonces solo se discutió por las partes el importe de la indemnización debida.

Por ello se considera procedente incluir en la indemnización derivada del desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento y a favor del demandante, ahora recurrido, la cantidad equivalente a la renta correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2016 (450 y 450 euros) y las correspondientes a los años 2017 (5400 euros), 2018 (5400 euros) y hasta mayo de 2019 (2250 euros).

Ante la falta de acreditación de un daño superior, y de ningún elemento probatorio dirigido a probar las dificultades o imposibilidad de concertar un nuevo

arrendamiento, la indemnización debe completarse, de acuerdo con la jurisprudencia citada, atendiendo a lo dispuesto en el art. 11 LAU como pauta de carácter orientativo no vinculante, pero asumiendo que recoge criterios económicos adecuados para fijar como promedio el alcance de lucro cesante derivado de la frustración de la percepción de la rentas correspondientes a un contrato de arrendamiento prematuramente extinguido. Añadimos por ello a la indemnización la cuantía correspondiente a doce meses de renta (5400 euros), como plazo en el que en circunstancias normales el local hubiera podido ser incluso acondicionado para otro tipo de explotación y realquilado». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación.

9.- SENTENCIA 1458/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3850/2020

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

Votación y fallo: 30/09/2025

Materia: Compraventa realizada sobre un conjunto de tres parcelas en la que una porción de una de ellas forma parte del dominio público. Los efectos de las sentencias firmes dictadas por la jurisdicción contencioso-administrativa sobre el deslinde del dominio público marítimo-terrestre justifican la estimación del recurso extraordinario interpuesto por la empresa compradora, pero las consecuencias jurídicas que pretende asociar a esa condición de dominio público de una parte del objeto de la compraventa –nulidad parcial de la compraventa, de la agrupación de las parcelas y de la hipoteca- no son correctas. El recurso de casación no ataca la base fáctica de la sentencia recurrida y carece, por ello, de fundamento.

«La calificación como dominio público de una parte de las tres fincas adquiridas no puede activar las consecuencias jurídicas pretendidas en la demanda. Podría justificar, como pretendía la empresa demandante en los tratos previos a la demanda, la devolución de parte del precio, una acción de evicción o quanti minoris, una pretensión indemnizatoria u otras consecuencias que resultaran coherentes con los datos fácticos del proceso, pero no la nulidad de la compraventa de una de las dos de las parcelas, que fue agrupada unilateralmente con otra, ni la de esa agrupación que voluntariamente llevó a cabo el demandante, y menos aún de la hipoteca constituida en garantía de dos préstamos a los que son completamente ajenos los vendedores y cuyas garantías han sido ya ejecutadas.

2.- El recurso de casación no ataca los argumentos decisorios de la sentencia recurrida –al margen de la cuestión de la cosa juzgada-, que delimitan un contexto fáctico que resulta inamovible para esta Sala: (i) no toda la parcela 135 se encuentra dentro del dominio público, y añadimos ahora, la zona afectada se ha visto además reducida a resultados del deslinde de 2019; (ii) no se puede obviar que la compra de esa parcela formó parte de una compraventa conjunta de tres fincas y que no existe ningún dato que indique que la parte demanial de la parcela 135 fuera esencial en la prestación del consentimiento contractual; (iii) en las reclamaciones a los vendedores previas a la demanda el apelante nunca sostuvo que la venta había quedado sin objeto ni que el negocio jurídico fuera nulo por falta de objeto, sino que refirió el saneamiento por evicción o la reducción del precio del contrato como consecuencias jurídicas aplicables; (iv) la

empresa compradora, dedicada a la promoción inmobiliaria, llevó a cabo una exhaustiva actividad previa al contrato para conocer la situación jurídica de las parcelas, por lo que la problemática de la parcela 135 pudo ser conocida con una mínima diligencia antes de la compraventa, lo que ciertamente conlleva una asunción del riesgo; de hecho, el propio recurrente reconoce en la demanda que la escritura pública de compraventa incluyó la protocolización de la calificación urbanística de las parcelas en la que constaba expresamente que, a diferencia de la parcela 232, en las parcelas 135 y 233 agrupadas, antes de tramitar cualquier licencia de construcción de viviendas habría que obtener el visto bueno de la administración de puertos y costas de la Generalitat; (v) la inclusión en el dominio público de parte de la finca 135 nunca podría acarrear la nulidad de toda la garantía real por carencia de objeto, pues solo se habría producido una disminución de la garantía, siendo por lo demás inviable solicitar la nulidad de la hipoteca sin hacer referencia alguna al préstamo para el que sirvió de garantía». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.

10.- SENTENCIA 1407/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8017/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 01/10/2025

Materia: Art. 449.1 de la LEC. Se estima el recurso de casación, ya que la Audiencia Provincial, al imponer a los fiadores la consignación del art. 449.1 de la LEC como requisito de procedibilidad para recurrir, ha aplicado de forma rigorista y desproporcionada el precepto, lo que ha determinado la inadmisión del recurso de apelación y la privación injustificada del derecho de defensa a los recurrentes respecto de una cuestión —su vinculación como fiadores— que constituye el único objeto de su impugnación.

«El art. 449.1 de la LEC, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional y de esta Sala, debe interpretarse de modo finalista y no puramente literal, evitando convertirlo en un obstáculo injustificado para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva (SSTC 46/1989, 31/1992, STS 308/2025, de 26 de febrero, AATS de 30 de septiembre de 2003 —rec. núm. 739/2003— y 15 de diciembre de 2021 —rec. núm. 5878/2020—, entre otros).

La exigencia de tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato se deban pagar adelantadas se justifica en la necesidad de asegurar los intereses del arrendador frente a la posibilidad de que el arrendatario se valga del recurso para seguir en la posesión sin pagar, pero en un caso como el presente no resulta justificado imponerla a unos fiadores que no ocupan el inmueble ni pueden beneficiarse de esa situación.

En consecuencia, la Audiencia Provincial, al imponer a los fiadores la consignación del art. 449.1 de la LEC como requisito de procedibilidad para recurrir, ha aplicado de forma rigorista y desproporcionada el precepto, lo que ha determinado la inadmisión del recurso de apelación y la privación injustificada del derecho de defensa a los recurrentes respecto de una cuestión —su vinculación como fiadores— que constituye el único objeto de su impugnación». Se estima el recurso de casación.

11.- SENTENCIA 1464/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4105/2020

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Derecho de sucesiones. Solicitud de cancelación de cláusula modal impuesta sobre el legado de una casa consistente en que la renta que produzca se reparta mensualmente y en partes iguales entre el Hospital Provincial Asilo de San Rafael, Hermanos de San Juan de Dios y Asilo de las Hermanitas de los Pobres. Aplicación del art. 788 CC. Inaplicabilidad del art. 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

«El art. 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas, establece un plazo máximo de destinación exclusiva de un bien a determinado uso en los casos en los que haya sido adquirido por la Administración a título gratuito, bajo condición o modo de afectación permanente a determinado destino. De acuerdo con este precepto, a pesar de que la disposición gratuita de los bienes se haya realizado bajo la condición o modo de su afectación permanente a determinado destino, bastará con dedicarlos a ese destino durante treinta años si por circunstancias sobrevenidas de interés público ya no puede mantenerse el destino establecido por el cedente. De forma que, si el bien cedido gratuitamente fue destinado durante treinta años por la Administración al destino querido por el cedente, el modo o la condición se entienden cumplidos, ya no podría prosperar una pretensión de reversión del cedente pese al cambio de destino, y la Administración podrá disponer del bien destinándolo al cumplimiento de otros fines de interés público o en su caso enajenarlo. La norma no solo se refiere a la afectación por la Administración que adquiere el bien a título gratuito al fin querido por el cedente, sino que además vincula la suficiencia del plazo de treinta años a que el bien deje de estar afectado al cumplimiento de ese destino, pasados los treinta años, a que así lo requieran circunstancias sobrevenidas de interés público.

En este caso no se realizó una cesión de la casa de la calle Provisiones n.º 22 a la Administración Pública para que la destinara a fines públicos, sino que se le adjudicó con la carga de que las rentas fueran entregadas con fines benéficos a las instituciones previstas por la testadora. La aplicación del art. 21.4 de la Ley 33/2003, por lo demás, tampoco conduciría al resultado que pretende el Abogado del Estado, pues si bien el precepto limita la voluntad del cedente que quiso afectar sus bienes permanentemente a un destino, y establece que es suficiente el destino durante treinta años, requiere para ello que los bienes dejen de estar destinados a ese uso por circunstancias sobrevenidas de interés público, lo que en este caso no solo no ha sido invocado por el demandante, sino que parece difícil de imaginar que suceda mientras subsista alguna de las entidades designadas por la testadora para el cumplimiento de fines benéficos». Se estima el recurso de casación.

12.- SENTENCIA 1462/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3315/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Resolución de contrato de compraventa. Cláusula penal inserta en la cláusula que establece una condición resolutoria. La interpretación de la Audiencia de que se trata de dos estipulaciones distintas y que el plazo de caducidad previsto para la condición resolutoria no es aplicable a la cláusula penal, no es ilógica ni arbitraria, sino que se apoya en un criterio de interpretación literal y sistemático. No procede la moderación de la cláusula penal porque se trata de una cláusula clara, querida por las partes y que sustituye a la indemnización por incumplimiento, sin que se aprecie desproporción alguna.

«La cuestión consiste en determinar si nos hallamos ante dos estipulaciones autónomas, sujetas a requisitos distintos, o, por el contrario, la sanción penal está vinculada a la condición resolutoria de tal suerte que le es de aplicación y está sujeta al plazo de caducidad previsto para esta última.

A juicio de la sala, el análisis de la cláusula controvertida, tanto aisladamente considerada como en el conjunto del contrato, lleva a concluir que, como entiende la Audiencia, la intención fue fijar un plazo de caducidad exclusivamente para la condición resolutoria y no que, según sostiene la recurrente, que la cláusula penal únicamente desplegara efectos con ocasión del ejercicio de la condición resolutoria, de manera que, caducada esta última por el transcurso del plazo fijado, decayese igualmente la cláusula penal convencional [...]

Incluso, para el caso de que se considerase que la interpretación literal no es suficientemente clarificadora y que procede acudir a otros criterios subsidiarios, el art. 1282 CC proclama que «[p]ara juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato». Y, en este sentido, podría citarse la actuación de la compradora Collados Alimentaria que, pese a haber abonado 63.000 € a cuenta entre noviembre de 2011 y abril de 2012 y otros 97.500 € a la firma de la escritura el 4 de mayo de 2012, no solo no formuló reclamación extrajudicial o judicial alguna a fin de instar la devolución de las cantidades entregadas a lo largo de los más de cuatro años transcurridos desde que incurrió en el primero de los incumplimientos (septiembre de 2012) y se presentó la demanda de juicio cambiario (octubre de 2012), ni en los dos años que siguieron a la práctica de la notificación de resolución y requerimiento notarial (diciembre de 2014), y hasta la presentación de la demanda que nos ocupa (octubre de 2016), sino que ni siquiera formuló reconvencción para que le fueran reintegradas. Pasividad que difícilmente se explicaría si entendiese que la cláusula penal no era de aplicación debido al transcurso del plazo de caducidad». Se desestima el recurso de casación.

13.- SENTENCIA 1459/2025, DE 21 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6012/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 01/10/2025

Materia: Reclamación por la Administración a su aseguradora del importe abonado en cumplimiento de una sentencia firme del orden contencioso-administrativo por un supuesto de responsabilidad médica. La interpretación de que el daño moral o el perjuicio económico únicamente están cubiertos cuando derivan o son conexos con daños corporales causados por una mala praxis sanitaria no es correcta. El examen del clausulado revela que la cobertura incluye el daño inmaterial o el perjuicio económico que derive en sentido estricto de una mala praxis médica -consistente en este caso en una interpretación incorrecta de la RM, que impidió constatar la existencia de graves malformaciones en el feto y, en consecuencia, informar a los padres de la situación para que pudieran adoptar la decisión oportuna sobre la interrupción del embarazo-, aunque no tenga conexión con un daño físico corporal propiamente dicho, como es el caso.

«Nos encontramos [...] ante dos clases de daños: el daño moral, ocasionado al privar a los padres de la posibilidad de decidir sobre la interrupción voluntaria del embarazo, y el perjuicio económico, consistente en el notable mayor coste que comporta criar a una hija con las graves patologías descritas y que requiere una atención y cuidado continuos [...]

En el presente caso, la prueba practicada acredita la existencia de mala praxis, constituida por el error de diagnóstico en que se incurrió al analizar la resonancia magnética. Esa mala praxis impidió advertir a los progenitores de la patología que padecía el feto y, por tanto, ofrecerles la información necesaria para que pudieran adoptar la decisión que tuvieran por conveniente sobre la interrupción voluntaria del embarazo. Las consecuencias fueron, por un lado, la pérdida de la oportunidad de decidir, que se tradujo en un daño moral, y, por otro lado, el nacimiento de la menor, aquejada de graves secuelas derivadas de la patología no diagnosticada, que comporta un perjuicio económico vinculado al sensible incremento en los costes de su crianza.

Tanto el daño moral como el perjuicio económico no derivan de la patología que padecía la menor, sino del incumplimiento por el/os facultativo/s encargado/s de la interpretación de la resonancia magnética cerebral de los estándares aceptados en la práctica médica o lex artis, al no percatarse de las alteraciones (malformación por ausencia del vermis cerebeloso o agenesia) que, indiciariamente reveladas en las pruebas ecográficas, «resultaban perfectamente visibles en la imagen de la RNM». Y esa mala praxis fue lo que, al privar a los padres de la información sobre la situación, provocó el daño moral y el perjuicio económico que son objeto de indemnización por la Administración.

La interpretación de que el daño moral o el perjuicio económico únicamente están cubiertos cuando derivan o son conexos con daños corporales causados por una mala praxis sanitaria, aunque pudiera apoyarse en el tenor literal del párrafo 1.º de la cláusula 1.5.4, queda desmentida por el contenido tanto del párrafo 2.º de dicha cláusula, como por el de las cláusulas 3.2.8, que incluye en la cobertura el perjuicio económico que sea consecuencia directa de daños materiales garantizados por el contrato -el cual cubre la responsabilidad patrimonial de la Administración derivada de los riesgos profesionales surgidos

por la asistencia médica prestada con medios propios, tanto en atención primaria como especializada, y, por ende, el mayor coste que conlleva la crianza de una menor nacida con unas malformaciones y a cuyos padres se privó, debido a una mala praxis, de la información necesaria para decidir sobre la interrupción del embarazo-, y 3.2.20, que incluye el daño inmaterial o el perjuicio económico que derive en sentido estricto de una mala praxis médica, aunque no tenga conexión con un daño físico corporal propiamente dicho, como es el caso». Se estima el recurso de casación.

14.- SENTENCIA 1446/2025, DE 17 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 688/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Responsabilidad civil profesional. El motivo se articula sobre una base fáctica distinta de la declarada probada en la sentencia recurrida, incurriendo así en supuesto de la cuestión, lo que lo hace improcedente. Además, la alegación del recurrente carece igualmente de fundamento, ya que la sentencia de apelación establece de forma precisa y razonada la existencia de un deber profesional incumplido, una omisión relevante y un nexo causal directo con el daño sufrido por la demandante.

«El motivo se articula sobre una base fáctica distinta de la declarada probada en la sentencia recurrida, incurriendo así en supuesto de la cuestión, lo que lo hace improcedente.

El recurrente sostiene que la falta de inscripción de la escritura de reconocimiento de deuda y garantía hipotecaria no se le puede imputar porque desconocía el cambio de titularidad de la finca y la responsabilidad correspondía a la entidad demandante, cuando la sentencia de apelación declara probado precisamente lo contrario: que era él quien estaba encargado de la defensa y ejecución del crédito y que, en el ejercicio de dicha labor, omitió actuaciones esenciales para asegurar la eficacia de las garantías que él mismo había instrumentado, sin justificación alguna y sin que existiera instrucción de su cliente que le eximiera de tal deber. Al modificar esos hechos para construir su argumentación, el recurso no combate la ratio decidendi de la resolución recurrida, sino que la sustituye por una versión alternativa, lo que excede del ámbito del recurso de casación (por todas, SSTs 1178/2025, de 21 de julio, y 1169/2025, de 17 de julio).

2.2. Además, la alegación del recurrente carece igualmente de fundamento, ya que la sentencia de apelación establece de forma precisa y razonada la existencia de un deber profesional incumplido, una omisión relevante y un nexo causal directo con el daño sufrido por la demandante.

2.2.1. La sentencia parte de que el letrado tenía el encargo de defender y ejecutar el crédito de su cliente, lo que incluía asegurar la eficacia de las garantías obtenidas (embargos e hipoteca). La Audiencia Provincial destaca que el propio letrado sabía que la hipoteca era insuficiente por no estar inscrita la finca a nombre del deudor y, aun así, no adoptó ninguna medida para asegurar regístralmente el crédito, pese a que de él dependía la conservación de la prioridad hipotecaria y del embargo. No se trata, por tanto, de una gestión ajena a su función, sino de una omisión dentro del ámbito de su obligación profesional de diligencia (arts. 1101 y 1104 CC).

2.2.2. La sentencia subraya que no hubo justificación convincente de la pasividad del letrado. Rechaza que las negociaciones con el deudor o la suspensión de la ejecución judicial pudieran exonerar la obligación de asegurar los embargos y la hipoteca. Incluso añade que, de haber existido una instrucción del cliente en sentido contrario, el abogado debía haber informado de sus consecuencias y recabado confirmación expresa, lo que no ocurrió. Ello refuerza la idea de que el deber de diligencia profesional es indelegable y no puede ampararse en la inacción del cliente [...]

En consecuencia, la pérdida de eficacia de las garantías registrales —y, con ello, la imposibilidad de cobro— fue consecuencia directa de la pasividad del letrado, que no aseguró la prioridad registral de los embargos ni la inscripción de la hipoteca cuando debió hacerlo». Se desestima el recurso de casación.

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

15.- SENTENCIA 1412/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5220/2021

Ponente: Excma. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivos. Art. 21 LEC (BBVA).

16.- SENTENCIA 1419/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5040/2021

Ponente: Excma. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivos. Art. 21 LEC (BBVA).

17.- SENTENCIA 1408/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5184/2021

Ponente: Excma. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivos. Art. 21 LEC (BBVA).

18.- SENTENCIA 1421/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5112/2021

Ponente: Excma. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivos. Art. 21 LEC (BBVA).

19.- SENTENCIA 1423/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5182/2021

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo. Art. 21 LEC (BBVA).

20.- SENTENCIA 1420/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5043/2021

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo. Art. 21 LEC (BBVA).

21.- SENTENCIA 1410/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5218/2021

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo. Art. 21 LEC (BBVA).

22.- SENTENCIA 1418/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4550/2021

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo. Art. 21 LEC (BBVA).

23.- SENTENCIA 1422/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5141/2021

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo. Art. 21 LEC (BBVA).

24.- SENTENCIA 1409/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5194/2021

Ponente: Excm.a. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 07/10/2025

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

25.- SENTENCIA 1415/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2125/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Ley 57/1968. Línea de avales sin entrega de certificados o avales individuales al comprador demandante. Improcedencia de condenar a la entidad avalista a devolver los anticipos por no darse ninguna de las circunstancias contempladas por la jurisprudencia. Reiteración de la jurisprudencia sobre tales cuestiones sentada en casos sustancialmente iguales. «Promociones Eurohouse S.L.», «Residencial Apartamentos Pueblo La Sal».

26.- SENTENCIA 1425/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7261/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Vulneración del derecho al honor como consecuencia de la inclusión de datos personales en un fichero de morosos. Requerimiento de pago. Recurso de casación. Se estima. Reiteración doctrina de la sala.

27.- SENTENCIA 1424/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5927/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 08/10/2025

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 (Banco de Santander).

28.- SENTENCIA 1435/2025, DE 14 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5995/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Indemnización de daños y perjuicios personales y materiales derivados de accidente de circulación. Valor de afección. Intereses del art. 20 LC. Inexistencia de causa justificada (Mapfre España).

29.- SENTENCIA 1414/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 421/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Ley 57/1968. Cooperativa de viviendas. Improcedencia de la reclamación de un cooperativista, fundada en el art. 1-2.^a de dicha ley, dado que su petición de baja no fue debida a la falta de entrega de la vivienda en plazo sino a otras razones. Reiteración de la jurisprudencia fijada en casos similares (entre las más recientes, sentencias 321/2025 y 326/2025, ambas de 4 de marzo).

30.- SENTENCIA 1416/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3194/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 08/10/2025

Materia: Ley 57/1968. Es inaplicable a favor de los compradores de un apartamento turístico tipo suite en construcción, destinado, como el conjunto en el que se integraba, a una finalidad y explotación hotelera, no residencial. Reiteración de la jurisprudencia dictada con relación a otros apartamentos turísticos de la misma promotora, y en particular, respecto a otras suites de esta misma promoción («Costa Golf Alcaidesa»).

31.- SENTENCIA 1411/2025, DE 13 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5219/2021

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

Votación y fallo: 07/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo: art. 21 LEC (BBVA).

32.- SENTENCIA 1453/2025, DE 20 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3102/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Ley 57/1968. Póliza colectiva para garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. Falta de emisión de los certificados individuales. Responsabilidad de la entidad avalista por el total de las cantidades anticipadas por los compradores a cuenta del precio de su vivienda correspondientes a pagos previstos en el contrato, aunque no se ingresaran en cuenta abierta a nombre de la promotora en la avalista o en otra entidad.

33.- SENTENCIA 1452/2025, DE 20 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3002/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Ley 57/1968. No incurre en la responsabilidad del art. 1-2.^a la entidad de crédito que no consta conociera los ingresos efectuados en una cuenta del promotor en dicha entidad por haberse realizado por una sociedad limitada. Reiteración de la doctrina jurisprudencial dictada en casos sustancialmente iguales, en particular, en la sentencia 1315/2024, de 14 de octubre, sobre otra vivienda de la misma promotora en la que intervino como intermediaria la misma sociedad limitada «Simple Palmera Properties».

34.- SENTENCIA 1455/2025, DE 20 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4071/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Ley 57/1968. Sociedad vendedora distinta de la promotora, pero equiparable a esta a los efectos de dispensar a la parte compradora la protección que dispensa dicha ley. Exención de responsabilidad del banco en el que la sociedad vendedora tenía la cuenta a la que los compradores transferían 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».

35.- SENTENCIA 1456/2025, DE 20 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5975/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 15/10/2025

Materia: Cláusula de gastos. Reclamación. Prescripción de la acción. Allanamiento de la entidad financiera, doctrina contenida en la sentencia 1090/2023, sobre el principio dispositivo: art. 21 LEC (BBVA).

36.- SENTENCIA 1454/2025, DE 20 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3200/2021

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

Votación y fallo: 14/10/2025

Materia: Ley 57/1968. El banco receptor de los anticipos también responde cuando el incumplimiento de la promotora consiste en no entregar la vivienda libre de cargas como se había obligado.

Octubre 2025.