

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 17 AL 21 DE NOVIEMBRE 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 1593/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4644/2020

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

Votación y fallo: 21/10/2025

Materia: Contrato atípico con prestaciones propias de los contratos de préstamo y de cuentas en participación. La calificación de los contratos es una operación de carácter esencialmente jurídico, sin perjuicio de que los hechos que resulten probados en cada litigio condicionen dicha calificación. Reiteración de la doctrina jurisprudencial sobre la revisión de la interpretación de los contratos a través del recurso de casación.

«La interpretación del contrato que realiza la Audiencia podrá suscitar la disconformidad de la recurrente, pero en modo alguno cabe ser tachada de ilógica, irracional o arbitraria. La parquedad del contrato es muy llamativa, lo que impide que la mera interpretación literal facilite pistas seguras sobre la intención común de los contratantes, de modo que es obligatorio acudir a los actos posteriores al contrato, ante la inexistencia de actos anteriores que pudieran ser relevantes a estos efectos. Y esos actos posteriores han seguido una línea coherente durante un periodo tan prolongado de tiempo -al menos los seis años que mediaron entre 2004 y 2010- que avala de modo muy consistente las conclusiones de la Audiencia sobre el diferente trato que durante ese todo ese tiempo se dio a la inversión del demandante, tratada siempre como una suma a devolver antes de la finalización de los proyectos e independientemente de la liquidación y abono de los eventuales beneficios, y al resultado final del negocio inmobiliario.

Nos remitimos al relato de los hechos probados expuestos en el fundamento primero de esta sentencia y, en particular (i) a la persistente fijación de calendarios de pago para lo que la propia recurrente denomina «devolución del capital», «capital pendiente de devolver» o «recuperación de la inversión»; (ii) al abono de una parte importante de la inversión que no se acompasa, como destaca la parte recurrida, al ritmo de la obtención de beneficios o de liquidez por la venta de los chalets, pues los pagos realizados se realizan en fechas 12 de junio de 2007, 11 de enero, 7 de agosto y 2 de septiembre de 2008, cuando, según los informes citados, las viviendas estaban sin terminar y sin perspectivas claras de venta.

La cuestión de la normativa fiscal, además de ser irrelevante para interpretación del contrato, es una cuestión nueva introducida en el recurso de casación, pues nada se mencionó al respecto en la contestación a la demanda ni en la oposición al recurso de apelación». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1594/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 4914/2020

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

Votación y fallo: 28/10/2025

Materia: Derecho de sucesiones. Aceptación de la herencia a beneficio de inventario. Pérdida del beneficio. Actuación desleal de desvalorización del activo principal de la herencia mediante negocios jurídicos a favor de sociedad controlada por la esposa del heredero.

«[...] era el demandado recurrente al que le corresponde explicar las razones por las que procedió a vender y arrendar, en las condiciones reseñadas, los inmuebles de dicha mercantil a una sociedad regentada y controlada por su esposa, puesto que, difícilmente, puede encontrarse una persona en mejor situación para explicar las mentadas operaciones, y además en las anómalas condiciones descritas; lejos de ello, en vez de asumir la carga de la prueba que le compete, se la atribuye a la AEAT, para que sea ésta la que demuestre porque se procedió de tal forma, lo que constituye un argumento que atenta frontalmente a lo dispuesto en el art. 217.7 CC.

La única defensa, que esgrime el recurrente, es que dichos actos jurídicos los llevó a efecto la sociedad, que cuenta con personalidad jurídica propia distinta a la de sus socios, así como que las acciones siguen figurando en el activo del inventario. Ahora bien, existe una indiscutible vinculación entre las sociedades vendedora y arrendadora, controlada por el recurrente, y compradora y arrendataria controlada por su esposa, de manera que mediante la utilización de dichas personas jurídicas se llevaron a efecto actos de enajenación en provecho propio y en detrimento del patrimonio hereditario afecto a la satisfacción de las cargas de la herencia, lo que implica que el comportamiento del recurrente deba ser subsumido en el art. 1024.2 CC, tal y como hizo el tribunal provincial.

La aceptación de la herencia a beneficio de inventario constituye una ventaja para el heredero, como excepción a la responsabilidad ultra vires que proclaman los arts. 661, 999 y 1003 del CC. Ahora bien, para ello es necesario que se comporte con lealtad y buena fe (arts. 1001, 1002, 1018 y 1024 CC). La conservación de los bienes inventariados que le compete como heredero administrador no ampara comportamientos como la realización de las operaciones manifiestamente irregulares antes transcritas de enajenación, en provecho propio, de los activos de la sociedad, cuyas acciones integran el patrimonio hereditario.

No cabe, desde luego, sostener, como hace el recurrente, que no concurre dolo ni mala fe en la ejecución de los precitados actos jurídicos, encaminados a salvar, en beneficio propio, los activos de una sociedad, cuyas acciones estaban afectas a las cargas de la herencia». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1637/2025, DE 17 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9557/2024

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

Votación y fallo: 29/10/2025

Materia: Desahucio por falta de pago y reclamación de cantidades correspondientes al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y a las tasas de basuras. Interpretación del art. 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

«Puesto que existe libertad para fijar inicialmente la renta, también debe admitirse el pacto por el que el arrendatario asume el pago del IBI. Algo que, por lo demás, contempló el apartado 10.2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, previendo además, de manera específica, que cuando la cuota del IBI

no estuviese individualizada «se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda».

Por lo que se refiere a la tasa por los servicios de recogida de residuos, el sujeto pasivo es quien resulte beneficiado por el servicio, conforme a lo dispuesto en los arts. 20.4.s) y 23.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Si bien, para las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien o afecten a los ocupantes de viviendas o locales, el art. 23.2.a) del mismo Real Decreto Legislativo atribuye la condición de sustituto del contribuyente a «los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios».

7. En el caso que juzgamos, en el contrato se previó de manera expresa que los arrendatarios asumían el pago del IBI y de las tasas de basuras, y así lo hicieron el primer año, pagando las cantidades correspondientes a tales conceptos. Tal pacto es válido y, puesto que, de acuerdo con los hechos acreditados por la sentencia recurrida a la vista de los recibos aportados por la actora, los importes anuales se encuentran individualizados para la vivienda arrendada, no era preciso para su exigibilidad que en el contrato se determinara el importe anual a la fecha del contrato.

En consecuencia, al interpretarlo así, la sentencia recurrida no infringe el art. 20.1 LAU, y el recurso de casación debe ser desestimado». Se desestima el recurso de casación.

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

4.- SENTENCIA 1600/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9829/2021

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

Votación y fallo: 04/11/2025

Materia: Reiteración de la doctrina contenida en la STS 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 (Bankia).

5.- SENTENCIA 1598/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8282/2021

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

Votación y fallo: 04/11/2025

Materia: Reiteración de la doctrina contenida en la STS 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 (Caixabank).

Noviembre 2025.