TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA

GABINETE TÉCNICO

SENTENCIAS FIRMADAS DEL 1 A 5 DE DICIEMBRE DE 2025, SECCIÓN 1 ª

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

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1681/2025, DE 24 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1277/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 04/11/2025

Materia: Responsabilidad por negligencia profesional de procuradora. Recurso de apelación que se declara desierto por falta de personación de la procuradora. Pérdida de oportunidad. Se reitera la doctrina de la Sala.

«El motivo incurre en una causa de inadmisión que se convierte ahora en causa de desestimación —a lo que no obsta su previa admisión, dado su carácter provisional, por todas, sentencia 1221/2025, de 10 de septiembre—, pues en él se citan como infringidos preceptos heterogéneos. Tal forma de planteamiento resulta improcedente conforme a reiterada doctrina jurisprudencial (por todas, sentencia 1075/2025, de 9 de septiembre).

Además, como ya se ha expuesto al resolver el recurso extraordinario por infracción procesal, las circunstancias en las que la recurrente funda la supuesta responsabilidad personal y solidaria de las Sras. C y G —la firma de las letras de cambio, así como la del contrato de arrendamiento antes de la constitución de la sociedad— no fueron objeto de alegación en la demanda inicial, sino introducidas por vez primera en el recurso de apelación, por tanto, constituían cuestiones nuevas, planteadas extemporáneamente, que no podían ser objeto de examen por la Audiencia Provincial.

A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta la doctrina de esta Sala sobre el carácter meramente hipotético del daño por pérdida de oportunidad y la necesidad de acreditar una razonable certeza sobre la posibilidad de éxito de la acción frustrada —por todas, sentencia 375/2021, de 1 de junio—, ha de concluirse que la sentencia recurrida es correcta». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1685/2025, DE 24 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5461/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/11/2025

Materia: Propiedad horizontal. Impugnación de acuerdos comunitarios de distribución de gastos. Interpretación del título constitutivo. Agrupación de sótanos de tres inmuebles y constitución de una servidumbre de paso para acceso de vehículos de motor.

«La sentencia entiende que sería absurdo contribuir a los gastos de mantenimiento nacidos de su utilización como garaje por parte de quienes en el sótano solo cuentan con un trastero con acceso independiente según el título constitutivo.

No se vulneran los arts. 5, 9.1 e) y 17.6 de la LPH, que conforman los motivos 2 y 3 de impugnación, puesto que la sentencia recurrida interpreta la reglamentación de la comunidad, y, con base en ella, la considera prevalente sobre la disposición que extiende indiscriminadamente a los titulares de los trasteros la obligación de contribuir a unos gastos derivados de la utilización de una servidumbre de paso concebida para garaje, siendo ésta la razón para gravar la finca de la calle Zaire n.º 8, pues los vehículos de motor no pueden

acceder de otra forma que no sea mediante el portalón que posibilita su entrada y salida a la calle, sin que obviamente puedan hacerlo por otra vía alternativa como son escaleras y ascensor exclusivamente previsto para personas. En definitiva, no se ha vulnerado el título constitutivo, obligando a los copropietarios a contribuir a los gastos generales de forma distinta a la prevenida en aquel, ni, tampoco, se ha modificado sin contar con el requisito de la unanimidad.

Por último, tampoco se lesiona el art. 5 LPH. En este cuarto y último motivo se incide de nuevo en cuestionar la interpretación de la audiencia. Desde luego, no se puede achacar al tribunal provincial que únicamente se limite a una interpretación literal de una sola cláusula del título constitutivo, cuando, precisamente, lleva a efecto una interpretación conjunta del mismo, sin que utilice como argumento decisorio la doctrina de los actos propios en contra de lo que se sostiene en el recurso. Tampoco es cierto que los locales no contribuyan a los gastos comunes de acuerdo con su cuota de participación conforme al art. 5 LPH, precepto que no ha resultado vulnerado». Se desestima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1726/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4424/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 18/11/2025

Materia: Reclamación de cuotas ordinarias y extraordinarias por una comunidad de propietarios sometida al régimen de aprovechamiento por turnos. El plazo de prescripción pertinente es el de cinco años previsto en el art. 1966.3º del Código Civil. Reiteración de la jurisprudencia establecida en las sentencias 242/2020, de 3 de junio, 182/2021, de 30 de marzo, 769/2021, de 4 de noviembre, y 1197/2023, de 21 de julio, que resulta también aplicable a las comunidades de propietarios sometidas al régimen de aprovechamiento por turnos.

«Ya se ha explicado que a estos efectos no existe una sustancial diferencia entre las comunidades de propietarios ordinarias y las que se rigen por el sistema de aprovechamientos por turnos, ni tampoco es relevante, por falta de acreditación y de consistencia, la opinión de la parte recurrida según la cual la cuota en cómputo anual es en estos casos inferior a la de una comunidad de propietarios estándar, menos aun cuando el impago genera recargos que compensan a la comunidad de los inconvenientes de la mora. Por último, tampoco tiene incidencia en el cómputo del plazo de prescripción el hecho de que se hubiera tramitado frente al mismo propietario un procedimiento anterior por otras cuotas impagadas, ya que precisamente la necesidad de acudir a la vía judicial para obtener el pago de las cuotas correspondientes a esas otras anualidades y, posteriormente, a la ejecución forzosa de la sentencia, debió alertar a la comunidad de propietarios de la posibilidad de que prescribieran las cuotas subsiguientes si no se interrumpía el plazo prescriptivo, para lo cual bastaba una mera reclamación extrajudicial.

En consecuencia, resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1966.3.ª CC y por esta razón la sentencia recurrida ha de ser casada». Se estima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1718/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2564/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Retraso desleal en el ejercicio del derecho por parte de los adquirentes de un contrato de aprovechamiento por turnos que, prácticamente quince años después de su firma en 2003, solicitan la nulidad de dicho contrato, junto con la del préstamo concertado para el abono del precio, por el hecho de haber realizado pagos antes de que finalizara el periodo legal de desistimiento del art. 11 de la Ley 42/1998. Se aplica la doctrina del retraso desleal porque, tras incumplir el contrato de préstamo, los demandantes pactaron con el banco una nueva financiación cuando ya habían transcurrido más de siete años desde la firma del contrato, en un acto de significación jurídica relevante, pues el banco pudo adquirir la confianza legítima de que no se iba a poner en cuestión la eficacia o las circunstancias de la contratación inicial y, además, se avino a negociar un nuevo contrato que probablemente no hubiera aceptado de haber sabido que ocho años más tarde los demandantes solicitarían la nulidad de los contratos. La percepción de anticipos en el periodo de desistimiento provoca la nulidad de los pagos y el derecho a exigir su devolución duplicada, pero no la nulidad absoluta del contrato.

«La jurisprudencia de esta sala sobre la interpretación del art. 11.2 y las consecuencias del cobro de todo o parte del precio durante el plazo legal de desistimiento no ampara la consecuencia de nulidad absoluta e íntegra del contrato que se solicita en la demanda -y se reitera en el recurso- cuando el incumplimiento de la Ley 42/1998 se limita, como es el caso, al cobro por la empresa vendedora de todo o de parte del precio mientras está vigente el plazo de ejercicio del derecho de desistimiento de los compradores. Es innegable la nulidad del cobro realizado y el derecho del adquirente a exigir en cualquier momento la devolución de la cantidad duplicada, así como la facultad de optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento, pero ello no conlleva la nulidad absoluta del contrato.

La doctrina jurisprudencial pertinente se condensa en las tres ideas siguientes: (i) el supuesto del art. 11 de la Ley 42/1998 es de nulidad de pleno derecho del pago realizado, a la que se añade, que el adquirente puede instar la devolución duplicada de la cantidad entregada como anticipo, lo que significa la restitución de lo abonado y la aplicación adicional de una sanción civil a cargo del receptor de las cantidades; (ii) el hecho de que no se declare nulo el contrato que dio lugar al pago anticipado no libera a quien cobró del cumplimiento de la obligación legal de devolución duplicada -lo que se corresponde con la nulidad radical del pago prohibido-; y (iii) la obligación de devolución del duplo de la cantidad entregada como anticipo es un efecto derivado de la propia ley y en absoluto está condicionado a que se ejercite la facultad de desistimiento o se inste la resolución por parte de quien hizo el pago anticipadamente […]

Por todo ello, el efecto de los hechos que sustentan la demanda no podría ser la nulidad contractual pretendida respecto del contrato de adquisición y del contrato de préstamo, sino la devolución duplicada que las cantidades indebidamente abonadas, que nunca fue solicitada del perceptor del precio ni constituye el objeto de la demanda, y es por ello que aunque no se apreciara el

retraso desleal no podría alcanzarse la consecuencia jurídica pretendida». Se desestima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 1727/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5434/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 18/11/2025

Materia: "Doble" (tres fincas implicadas) inmatriculación parcial de un antuzano (espacio delante de una casa). Doctrina sobre la neutralización de los principios registrales.

«La sentencia recurrida, después de considerar acreditada la existencia de una triple inmatriculación parcial y de afirmar que la preferencia entre los títulos inscritos debe buscarse atendiendo a la titulación material, es decir, al título civil originario de adquisición, acaba decidiendo a favor de la titularidad registral de la demandante con apoyo en criterios registrales, en particular, por ser la de la actora la inmatriculación más antigua y haberse producido las inmatriculaciones contrarias por la vía del art. 205 LH y no haber mantenido siempre la misma descripción, prescindiendo tanto de los criterios de Derecho civil puro como de que en la inmatriculación de la finca de la actora los datos fácticos referidos a la concreta superficie objeto de litigio, aunque se mantengan en las sucesivas transmisiones, no identifican una superficie concreta y, aunque lo hiciera, no estaría amparada por la presunción de exactitud.

Los criterios registrales no los utiliza la sentencia recurrida como una manera de reforzar que el dominio de la actora sobre la superficie litigiosa es de mejor condición con arreglo a los criterios del Derecho civil, es decir, de la titulación material civil originaria del artículo 609 del Código Civil. La sentencia de la Audiencia no presta atención alguna a los títulos dominicales porque, genéricamente, considera que todos ellos (compraventa, sucesiones, donaciones, constitución del régimen de propiedad horizontal) son válidos para la transmisión del dominio. Con esta explicación recurre a los principios registrales como criterio revelador de la mejor condición del título del actora, lo que no es conforme a la doctrina de la sala.

Si bien la prioridad en inmatricular puede representar una prueba del dominio originario al amparo de la presunción del art. 38 LH, y conceder una preferencia al primer folio y su titular vigente, ello solo será cuando no quede desvirtuado por otra prueba que pueda resultar de los criterios del Derecho civil puro. Los principios registrales, como complemento o refuerzo de las titulaciones, como un soporte complementario, pueden coadyuvar a demostrar el dominio de mejor condición o que tiene más probabilidades de ser verdadero, sin que la prioridad registral sea el criterio revelador de la mejor condición del título.

Procede por ello estimar el recurso de casación y, al asumir la instancia, por lo que vamos a decir a continuación, desestimar la pretensión de la actora de que se declare su propiedad exclusiva sobre la superficie interesada en su demanda, y ello por lo que decimos a continuación». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 1729/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5866/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 19/11/2025

Materia: Responsabilidad civil de la construcción. Cesión de los derechos de la promotora contra la contratista y los arquitectos, que intervinieron en la obra en virtud de los contratos de arrendamiento concertados entre dichos agentes de la edificación y la entidad cedente a favor de la comunidad de propietarios cesionaria que los ejercitó judicialmente. Inexistencia de fraude de ley para evitar la aplicación del plazo de prescripción de acciones de la LOE.

«En cualquier caso, es necesario que la norma defraudada fuera imperativa (SSTS de 227/2006, de 9 de marzo y 232/2018, de 18 de marzo), por lo que los contratos no pueden considerarse como normas defraudadas (SSTS de 3 de noviembre de 1992 y 992/1994, de 4 de noviembre, entre otras). Se exige prueba de que se ha obtenido un resultado contrario al querido por el ordenamiento jurídico mediante la utilización de una norma de cobertura para alcanzar dicho resultado prohibido. La solución que se impone en tales casos es la aplicación de la norma que se había pretendido eludir.

Pues bien, en el caso que ahora enjuiciamos, se señala que la norma que se pretende eludir es el artículo 18 de la LOE, pero lo cierto es que no se trata de un precepto imperativo, sino que conforma una excepción que entra en la esfera de disposición del perjudicado ejercitarla o no y a la que puede renunciar. Por otra parte, la propia normativa que se considera defraudada contempla expresamente la persistencia de las acciones contractuales (art. 17.1 y 9 LOE). Y la finalidad pretendida por la comunidad de propietarios demandante y la promotora demandada no es éticamente reprochable, sino que responde al legítimo el interés de la comunidad actora de obtener la reparación de las obras mal ejecutadas por incumplimiento de las obligaciones que rigen la lex artis de los recurrentes, y por la demandada promotora hacer honor a su compromiso con los adquirentes de los pisos y locales del edificio promovido de entregarlos en la debidas condiciones, así como endosar la reparación del daño a quienes son sus verdaderos autores; es decir, los recurrentes.

En definitiva, por todo el conjunto argumental expuesto una cesión de acciones como la alcanzada no constituye un comportamiento que incurra en fraude de ley con vulneración del art. 6.4 CC». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 1682/2025, DE 24 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2317/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Aprovechamiento por turno. Solicitud de nulidad del contrato por excederse el límite temporal de los cincuenta años previsto en el art. 3.1 de la Ley 42/1998 y por no especificarse ningún inmueble concreto de disfrute con sus datos registrales. No procede.

«Procede estimar el motivo primero por cuanto la sentencia recurrida fija el momento de perfección del contrato en una fecha incompatible con la regla

legal y con la configuración negocial pactada por las partes. El art. 1262 del CC establece que el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato, lo que implica que un negocio bilateral únicamente queda perfeccionado cuando confluyen ambas declaraciones de voluntad. Tal exigencia es reiterada por la doctrina jurisprudencial, que ha afirmado que la perfección contractual marca el final del iter formativo y exige una aceptación que recaiga sobre todos los elementos esenciales contenidos en la oferta, sin alteración que requiera nuevo acuerdo (STS 31/2000, de 21 de enero). Asimismo, se ha precisado que el significado jurídico del consentimiento, aparece en el art. 1262 CC, según el cual se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato, y que esta pauta legal indica que solo versará sobre lo que se ofrece y se acepta respecto de una futura relación contractual y no sobre lo ya verificado, pues no puede autorizarse lo que ya está realizado (STS 342/2017, de 31 de mayo).

A la luz de esta doctrina, no puede sostenerse que el contrato quedara perfeccionado en la fecha en que el solicitante firmó la denominada solicitud de afiliación. Esa solicitud, pese a contener referencias a una vinculación «irrevocable», constituye en realidad una propuesta contractual que solo produciría efectos negociales una vez aceptada por el «Socio Fundador». Así lo disponen expresamente las propias cláusulas contractuales, que establecen que la solicitud «una vez aceptada [...] constituirá un contrato entre las partes», y que el solicitante quedará vinculado «sujeto únicamente a la aceptación» dentro del plazo fijado. Tales estipulaciones no configuran una contratación unilateralmente perfecta desde la firma, sino una oferta completa en sus elementos esenciales que requiere necesariamente del acto de aceptación posterior para generar el consentimiento contractual exigido por el art. 1262 del CC.

Ese acto de aceptación se produjo, conforme a los hechos acreditados, únicamente cuando la recurrida emitió el certificado vacacional admitiendo la membresía y atribuyendo al solicitante —el recurrente— el derecho de uso del apartamento. Solo entonces se exteriorizó la voluntad concordante de ambas partes sobre el objeto y la causa del negocio, de modo que el consentimiento —y con él la perfección del contrato— no puede situarse en un momento anterior sin desconocer el tenor expreso de las cláusulas y sin contradecir la doctrina jurisprudencial citada. La resolución recurrida, al fijar anticipadamente ese momento en la fecha de la solicitud, prescinde de la necesaria aceptación y vulnera la pauta del art. 1262 del CC, por lo que el motivo debe ser estimado».
Se desestima el recurso de casación.

8.- SENTENCIA 1680/2025, DE 24 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 4983/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 22/10/2025

Materia: Lucro cesante causado por la paralización de una embarcación destinada al alquiler a terceros durante el periodo de reparación de los daños causados por el siniestro, que se vio prolongado por la necesidad de demorar los trabajos obligatorios de mantenimiento preventivo previos al inicio de la temporada de chárter náutico. Error patente en la valoración de la prueba pericial por la negativa a establecer cualquier indemnización por lucro cesante por el solo

hecho de que la empresa logró un buen resultado económico cuando la embarcación volvió a estar operativa. Presunción favorable a la existencia de lucro cesante en la paralización de vehículos o embarcaciones destinadas a actividades empresariales o económicas. Carga de la prueba del lucro cesante y criterios de determinación de la indemnización.

«En particular, sobre la paralización de vehículos destinados a un fin lucrativo o profesional, la sentencia 637/2018, de 19 de noviembre, después de reiterar la doctrina general sobre el lucro cesante en términos semejantes a los que han quedado expuestos, añade que compete a la parte actora «la carga de ofrecer los datos que, a tenor de la situación existente al presentar la demanda o en el momento de practicar la prueba, mediante su proyección sobre el periodo futuro objeto de reclamación, permitan el cálculo prospectivo del lucro cesante», para precisar a continuación que en los supuestos de paralización de vehículos destinados a actividades empresariales o económicas, ha de partirse de una presunción favorable a la pérdida cierta de beneficios […]

La sentencia recurrida se aparta de esta doctrina jurisprudencial cuando, pese a considerar acreditados tanto el destino de la embarcación en el marco de la actividad empresarial del alquiler a terceros a cambio de un precio como la paralización a causa del siniestro, niega la existencia de todo lucro cesante». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

9.- SENTENCIA 1692/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2342/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Acción de repetición de la aseguradora frente a su agente exclusivo por los daños y perjuicios sufridos por una actuación negligente, consistente en no cerciorarse de que el asegurado era quien firmaba el cuestionario de salud y que motivó la condena de la aseguradora al pago de la cantidad cubierta por el seguro en un procedimiento anterior. No procede aplicar la doctrina sobre la pérdida de oportunidad, sino el principio jurídico de la conducta alternativa conforme a derecho. Procede desestimar el recurso de casación interpuesto por el agente, dado que, de haberse cubierto correctamente el cuestionario y declarado los antecedentes clínicos, la aseguradora no hubiera aceptado el seguro o lo hubiera hecho con una prima notablemente más elevada.

«De entrada, a la vista del planteamiento que realiza el recurrente -la aseguradora demandada hubiere sido condenada en todo caso al pago de la indemnización porque el motivo de oposición, consistente en que el asegurado ocultó en el cuestionario de salud las patologías que padecía y que degeneraron en la incapacidad permanente absoluta, no podía prosperar ya que dichos antecedentes no guardaban relación con la enfermedad que motivó dicha situación-, debemos aclarar que no nos encontramos ante un supuesto de pérdida de oportunidad, sino que lo que en realidad se plantea es la existencia de una «conducta alternativa conforme a derecho», esto es, se trata de analizar si el resultado dañoso para la aseguradora se habría evitado si el demandado hubiera actuado de acuerdo con las normas legales en lugar de su conducta ilícita, de modo que, si se prueba que el daño se hubiera producido igualmente

aun con un comportamiento lícito, no se puede imputar objetivamente el resultado a esa persona.

En efecto, no se trata de que la aseguradora no se hubiera opuesto a la demanda, alegado o acreditado en forma un determinado motivo de oposición o dejado precluir el plazo sin interponer recurso, interviniendo culpa o negligencia, sino de que, aunque el cuestionario hubiera sido suscrito por el asegurado, el resultado hubiese sido el mismo, ya que, al no existir relación entre los antecedentes previos y los trastornos psiquiátricos cuya agravación justificaron la declaración de incapacidad, el contrato de seguro desplegaba todos sus efectos y, con arreglo al art. 3 LCS, obligaba a la aseguradora a satisfacer al asegurado el capital pactado en la póliza.

Hecha esta precisión, el error en la denominación no afecta al fondo del argumento, toda vez que, en caso de haberse probado el silogismo, efectivamente procedería la desestimación de la presente demanda en aplicación del citado principio jurídico de la «conducta alternativa conforme a derecho».

Ahora bien, lo cierto es que ni en primera ni en segunda instancia se tiene por acreditado el presupuesto fáctico sobre el que se funda el razonamiento, es decir, que las patologías diagnosticadas al Sr. G con anterioridad a la suscripción de la póliza de seguro no constituyen antecedentes ni tienen relación alguna con el deterioro cognitivo en que en última instancia se fundamenta la declaración de incapacidad permanente absoluta. En ambas sentencias se estima la demanda al considerar que el agente incumplió sus obligaciones de observar la diligencia debida en la formación de la solicitud de la póliza y del cuestionario de salud, al no haberse acreditado que se informara al cliente de su contenido ni que se le preguntara por sus antecedentes médicos ni de que era quien firmaba el cuestionario, privando así a la aseguradora de la necesaria información sobre extremos esenciales, y, por tanto, de la posibilidad de valorar adecuadamente el riesgo.

Al no haberse formalizado el oportuno recurso extraordinario por infracción procesal, en orden a cuestionar la valoración de la prueba -en este caso, la no valoración- por arbitraria, irracional o absurda, esta Sala no puede dar por probada la afirmada falta de relación entre los antecedentes previos y la incapacidad, y, en consecuencia, entre la omisión negligente imputable al demandado y el resultado dañoso. La casación no es una tercera instancia que permita una revisión de la prueba o tener o no por probados determinados hechos, salvo que se articule a través del oportuno recurso por infracción procesal. Una cosa es que puedan tenerse en cuenta datos objetivos no discutidos que obran en el procedimiento y otra muy distinta realizar ex novo valoraciones jurídicas sobre dichos elementos fácticos y en relación con las cuales las partes mantienen posiciones enfrentadas». Se desestima el recurso de casación.

10.- SENTENCIA 1728/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5575/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 19/11/2025

Materia: Doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento sin causa. Requisitos. Especialidades para los supuestos de adjudicación al acreedor del inmueble hipotecado en pública subasta por un valor inferior al de tasación. Podría

apreciarse enriquecimiento sin causa si el acreedor adjudicatario transmite el inmueble en un intervalo de tiempo relativamente breve y obtiene una plusvalía muy relevante, requisitos que no concurren en este caso. Reiteración de la sentencia de pleno 1216/2023, de 7 de septiembre.

«En el presente caso no concurren los requisitos exigidos por la doctrina jurisprudencial expuesta. El inmueble hipotecado fue tasado en 2007 en la escritura de préstamo hipotecario, para fijar el tipo de la subasta, en 198.000,37 €. Cuando se produjo la adjudicación al banco hipotecante, en enero de 2013, por la suma de 120.157,79 € (60,68% del valor de tasación, al quedar desierta la subasta) el valor real de la vivienda, que los demandantes no han acreditado, era seguramente inferior al de tasación, a la vista de la crisis inmobiliaria de la época y de la caída generalizada de precios que produjo. La suma obtenida no era suficiente para cubrir la deuda, cifrada en 141.275,18 €. Solo años más tarde, en 2018, BBVA cobró de otro de los prestatarios, la suma adicional de 13.000 €.

Por otro lado, no consta que la finca se haya vendido con posterioridad ni, en consecuencia, la obtención de plusvalía alguna, que, conforme a lo exigido por nuestra jurisprudencia requeriría para sustentar un enriquecimiento sin causa: (i) una transmisión en un intervalo de tiempo relativamente breve, y (ii) que el importe de dicha plusvalía fuera «muy relevante». En este caso, no se ha alegado ni se ha acreditado la existencia de ninguno de estos dos requisitos.

En suma, como ya apuntó la sentencia 1216/2023, de 7 de septiembre, en la perspectiva de la parte demandada, «en virtud de la adjudicación del bien en la ejecución ingresa en [su] patrimonio un activo (el inmueble) y sale una parte de otro activo» (el crédito, que se minora), y a ambos activos les atribuye el ordenamiento un mismo valor (art. 671 LEC):

«[L]a posibilidad de adjudicarse el inmueble por el 50% se prevé en el art. 671 LEC [en la redacción aplicable al caso] bajo el presupuesto de que, en la práctica, nadie opta por el inmueble y la suposición de que no cabe obtener mayor precio por el bien, en los supuestos de subasta desierta o sin postores a que se refiere dicho precepto. [...] De ahí que, por regla general, no puede existir en esta adjudicación enriquecimiento injusto, pues con la adjudicación tan sólo se ha satisfecho el crédito en la medida del valor de la adjudicación, que no es mayor porque no ha existido mejor postura».

Y, desde el punto de vista del demandante, la situación viene a ser espejo de la anterior: sale de su patrimonio un activo (el inmueble hipotecado) y se extingue parcialmente un pasivo (la deuda garantizada), por un valor equivalente: la disminución del patrimonio que representa la pérdida del inmueble se compensa con la liberación de la deuda por el mismo importe.

Por lo demás, cabe recordar que el auto del TJUE de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16) consideró que no vulneraba el principio de efectividad «que un establecimiento de crédito presente una demanda de ejecución hipotecaria con arreglo al art. 693, apartado 2, de la LEC, en su versión posterior a la firma del contrato al que se refiere el litigio principal, ya que, en tal circunstancia, las consecuencias económicas sufridas por el consumidor no se derivan de la cláusula abusiva, sino del incumplimiento contractual consistente en no satisfacer las cuotas mensuales de amortización, que constituye su obligación esencial en el marco del contrato de préstamo celebrado» (apartado 48). Los efectos restitutorios de las cláusulas que luego han sido declaradas abusivas en este procedimiento no impiden que el incumplimiento de las obligaciones de los prestatarios se produjera en los términos explicados, lo que motivó la iniciación

y la tramitación del proceso de ejecución hipotecaria, respecto de cuya corrección y eficacia nada se alega en el recurso de casación como hechos realmente acreditados, pues solo se apunta una hipótesis no demostrada que parece considerar la improcedencia de la ejecución hipotecaria por la compensación entre los efectos restitutorios de las cláusulas que luego fueron declaradas nulas y el importe de las cuotas impagadas a la fecha de vencimiento del préstamo». Se desestima el recurso de casación.

11.- SENTENCIA 1730/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5935/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 19/11/2025

Materia: Saneamiento por evicción: falta de notificación a los vendedores de la demanda de nulidad del contrato de compraventa dirigida por un tercero contra el comprador en un caso en el que previamente los vendedores se allanaron en un acto de conciliación y aceptaron la nulidad del contrato de compraventa. Pago de las costas del proceso de evicción (art. 1478.3.º CC).

«En el caso que juzgamos es cierto que la sentencia recurrida no declara expresamente que los vendedores tuvieran conocimiento de la demanda que se interpuso contra el comprador, a pesar de que este ha venido aludiendo a la connivencia entre el tercero (la madre de uno de los vendedores) y los propios vendedores para explicar la razones por las que estos últimos se allanaron a la previa conciliación y aceptaron que no podían vender las fincas y la vivienda que habían construido sobre ellas.

Pero la sentencia recurrida sí toma en consideración de manera expresa y, a juicio de esta sala, de forma muy razonable, el dato de que los vendedores se avinieron a reconocer en el previo acto de conciliación promovido por la tercera que luego interpuso la demanda contra el comprador, que no tenían el poder de disposición sobre la totalidad del objeto vendido. Contra lo que argumentan los vendedores, no hubiera sido admisible que, en abierta contradicción con lo que mantuvieron en la conciliación, hubieran podido sostener después en el procedimiento en el que no se les citó una postura diferente «de cara a una posterior evicción», argumentando que sí tenían plena disposición sobre el objeto vendido, por ejemplo, por haber adquirido la completa propiedad de la superficie enajenada.

Por otra parte, los recurrentes mantienen una postura que resulta contradictoria, pues al mismo tiempo que sostienen que ellos mismos podrían haber facilitado la defensa al comprador en el proceso de evicción apuntan que debió allanarse para que no se generaran las costas. Lo cierto es que la falta de comparecencia al acto de conciliación y la oposición del comprador a la demanda formulada por la madre de la vendedora no pueden tildarse de irracionales. Con independencia de que en el procedimiento seguido contra el comprador se le diera la razón a la entonces demandante, que estaba haciendo valer que los vendedores no eran propietarios en su totalidad del objeto vendido, no podemos aceptar que fuera exigible que el comprador se allanara a la demanda.

No se trata de la consecuencia de una imposición rígida de la obligación del comprador demandado de continuar el litigio para poder hacer valer el saneamiento por evicción, sino del hecho de que el comprador, en el procedimiento en el que fue demandado, intentó que se mantuviera la validez de

su título de adquisición defendiendo la propiedad de los vendedores del objeto vendido en atención a que llevaban años mostrándose como plenos titulares de las fincas y de la vivienda que habían construido, que estaba perfectamente delimitada y separada la parcela que era objeto de la venta, sin que durante los años que estuvo ocupando la finca como arrendatario los padres de la vendedora hubieran formulado objeción alguna.

Por ello, desestimamos el recurso de casación y confirmamos la sentencia recurrida, pues en el supuesto que jugamos, en atención a todas las circunstancias concurrentes que han quedado acreditadas en la instancia y constan en las actuaciones, consideramos que la falta de citación no excluye la obligación de saneamiento de los vendedores y la obligación de pago de la suma reclamada, que en este caso se contrae al pago de las costas del primer procedimiento». Se desestima el recurso de casación.

12.- SENTENCIA 1731/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6157/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 19/11/2025

Materia: Doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento sin causa. Requisitos. Especialidades para los supuestos de adjudicación al acreedor del inmueble hipotecado en pública subasta por un valor inferior al de tasación. Podría apreciarse enriquecimiento sin causa si el acreedor adjudicatario transmite el inmueble en un intervalo de tiempo relativamente breve y obtiene una plusvalía muy relevante, requisitos que no concurren en este caso. Reiteración de la sentencia de pleno 1216/2023, de 7 de septiembre.

«En el presente caso no concurren los requisitos exigidos por la doctrina jurisprudencial expuesta. El inmueble hipotecado fue tasado en 2006 en la escritura de préstamo hipotecario, para fijar el tipo de la subasta, en 230.984 €. No consta que dicha tasación fuera modificada con motivo de la novación del préstamo y de la ampliación del capital. Únicamente se ampliaron las cifras del capital garantizado, que pasó a ser de 225.170 € por principal, y las sumas máximas de cobertura para intereses remuneratorios y de demora. Cuando se produjo la adjudicación al banco hipotecante, en marzo de 2013, por la suma de 138.590 € (60% del valor de tasación, al quedar desierta la subasta) el valor real de la vivienda, que los demandantes no han acreditado, era seguramente inferior al de tasación, a la vista de la crisis inmobiliaria de la época y de la caída generalizada de precios que produjo.

Por otro lado, no consta que la finca se haya vendido con posterioridad ni, en consecuencia, la obtención de plusvalía alguna, que, conforme a lo exigido por nuestra jurisprudencia requeriría para sustentar un enriquecimiento sin causa: (i) una transmisión en un intervalo de tiempo relativamente breve, y (ii) que el importe de dicha plusvalía fuera «muy relevante». En este caso, no se ha alegado ni se ha acreditado la existencia de ninguno de estos dos requisitos». Se desestima el recurso de casación.

13.- SENTENCIA 1762/2025, DE 2 DE DICIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5480/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer
Votación y fallo: 18/11/2025

Materia: Préstamo por importe de 300.000 € a una mercantil cuya devolución se garantiza mediante el afianzamiento solidario por parte del propio administrador y de sus padres, sin vinculación funcional con la mercantil, y la constitución de una hipoteca sobre un inmueble propiedad de los padres del administrador.

«[…] el alcance del compromiso obligacional del fiador, en cuanto a su contenido esencial de garantía, sobre el que ha de proyectarse específicamente la atención del fiador, está delimitado de forma concreta, sin que su conocimiento y posibilidad de comprensión quede dificultada por la extensión, oscuridad o lo farragoso de su contenido, como puede suceder en el caso de otros contratos más complejos.

Distinto pronunciamiento merece el control de abusividad. De entrada, la ausencia de datos sobre la solvencia de la sociedad DEUSTUA S.L. y de los fiadores, y, en consecuencia, sobre su capacidad para hacer frente a la obligación de pagar las cuotas del préstamo, conduce a considerar justificada la garantía hipotecaria, en la medida que no es posible afirmar su innecesariedad en orden a asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por parte de la prestataria y de los fiadores, y, por tanto, de la devolución del préstamo en los términos pactados en el contrato, sin que obste a esta conclusión la diferencia entre el principal del préstamo y el valor de tasación porque, por un lado, la responsabilidad hipotecaria está limitada a la suma 433.500 €, y, por otro, no consta la existencia de ningún bien inmueble con un valor más aproximado y susceptible de ser hipotecado, de tal suerte que, de no constituirse la hipoteca sobre el mismo, con toda probabilidad no se hubiera concedido el préstamo ante la ausencia de una mínima seguridad de que fuera devuelto.

Consecuentemente, hemos de centrarnos en el contrato de fianza. A este respecto, si tenemos en cuenta que, primero, la entidad financiera debió hacer un previo informe sobre la solvencia del prestatario y de los fiadores; segundo, el importe del préstamo se cifró en 300.000 €; tercero, la finca se tasó a efectos de la ejecución hipotecaria en 1.105.822,10 €; cuarto, la responsabilidad hipotecaria por todos los conceptos se fijó en 433.500 €, es decir, en el 39,20% del valor del bien; quinto, no se ha demostrado que se fijara un menor tipo de interés remuneratorio como compensación a la disminución del riesgo que suponía la hipoteca para el acreedor (cuestión que, por su propia naturaleza y el principio de facilidad probatoria, correspondía a la entidad financiera); y, sexto, tampoco se ha acreditado un riesgo de depreciación del inmueble hipotecado, es más, el préstamo se pactó con una duración de 12 años, a priori insuficiente para pensar en un riesgo de pérdida de valor que lo redujese en más de la mitad…, de todo ello podemos concluir que la exigencia, además de la garantía hipotecaria, de la fianza solidaria por parte de los hipotecantes provoca una evidente desproporción entre las garantías pactadas y el riesgo asumido por el acreedor, contraria a las exigencias de la buena fe.

Obsérvese que un simple cálculo aproximativo pone de relieve que, a día de hoy, el principal más el interés remuneratorio pactado en el contrato no alcanzaría siquiera los 350.000 €, de modo que, ni aun añadiendo los 133.500 € que se contemplan por todos los conceptos (cláusula octava), se alcanzaría

siquiera el 50% del valor de tasación, lo que hace patente que la contratación de la fianza, lógicamente impuesta por la prestamista, implicó una garantía desproporcionada al riesgo asumido, y, en consecuencia, procede declarar la nulidad del contrato.

En este sentido, no es ocioso destacar que, si bien la doctrina científica y la jurisprudencia de esta sala tiene declarado que la mera existencia de varias garantías respecto de un mismo crédito no supone per se incurrir en la situación de sobre garantía (sentencias 56/2020, de 27 de enero, y 685/2022, de 21 de octubre), ello no implica que, acreditada la concurrencia de otros factores como los expuestos, la acumulación de garantías pueda resultar desproporcionada y, por tanto, justificar la nulidad ex art. 88.1 TRLGDCU». Se estima parcialmente el recurso de casación.

14.- SENTENCIA 1745/2025, DE 1 DE DICIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5896/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer
Votación y fallo: 19/11/2025

Materia: Propiedad horizontal. Interpretación del art. 17.5 LPH. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que se ubique en una plaza individual del garaje comunitario, no requiere otro requisito que su comunicación previa a la Comunidad. En particular, aunque el cableado para el suministro de energía discurra en todo o en parte por elementos comunes o deba quedar sujeto a los mismos, no se precisa la autorización de la Comunidad, salvo que se aprecie una afectación innecesaria o desproporcionada de dichos elementos comunes o pueda entrañar un perjuicio para los demás copropietarios.

«En definitiva, el espíritu y finalidad de la norma propician la interpretación de que, para realizar la instalación de un punto de recarga, basta la mera comunicación a la Comunidad, con independencia de que pueda afectar tangencialmente a elementos comunes, como ocurre al fijar el cableado al techo del garaje. La voluntad del legislador es facilitar la ejecución de obras o infraestructuras, la implantación de sistemas y la instalación de nuevos servicios que contribuyan a la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, incluida la mayor eficiencia, el ahorro energético y la lucha contra la pobreza energética, es decir, a análogos propósitos a los que se orienta la progresiva sustitución de los vehículos de combustión interna por los vehículos eléctricos, cuya implantación se pretende fomentar facilitando la posibilidad de recargar la batería en el propio aparcamiento.

Desde la perspectiva semántica o gramatical, la expresión legal «solo requerirá la comunicación previa a la comunidad», tampoco deja margen a posibles elucubraciones. El precepto no dice nada acerca de la existencia o de la posible afectación de elementos comunes como consecuencia de la instalación del punto de recarga, no hace distinción en función de si el cableado discurre o se apoya en dichos elementos, ni establece excepciones de ninguna clase, sino que se limita a ordenar, con carácter general, que, en caso de que se instale un punto de recarga para vehículos eléctricos en una plaza de garaje individual, es suficiente con que se comunique previamente a la Comunidad, por lo que cabe inferir que se trata de una actuación que, en todo caso y salvo que

se aprecie una afectación innecesaria o desproporcionada en elementos comunes o entrañe un perjuicio para los demás copropietarios, no precisa de otra autorización que la que pueda corresponder a la Administración competente.

Por otra parte, esta conclusión se refuerza si atendemos al punto de vista sistemático o contextual. La lectura del art. 17 LPH pone de relieve que los apartados 1 a 4, 6, 7 y 12 prevén expresamente la mayoría que exige cada acuerdo en función de su contenido y efectos, mientras que en el apartado 5 se omite cualquier referencia al respecto, lo cual solo se explica sobre la base de que se ha querido excluir la necesidad del acuerdo. Asimismo, la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, al individualizar el párrafo 3.º del entonces apartado 3 y dotarle de autonomía propia, se justifica por la intención de evitar cualquier intento de asimilar esta concreta actuación a la prevista en los dos párrafos anteriores, que sí están sujetos al previo acuerdo de la Comunidad.

Finalmente, la lógica jurídica conduce al mismo punto. Se trata de una instalación a realizar en un aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal, esto es, en un espacio común, diáfano, en el que se accede a las concretas plazas de estacionamiento, delimitadas por líneas pintadas en el suelo, a través de carriles o calles, lo que significa que cada plaza linda con otra, con un carril o con la pared. Si tenemos en cuenta que el forjado (suelo y techo) y las paredes son elementos comunes y que la instalación de recarga exige un suministro eléctrico, que únicamente puede obtenerse a través de la oportuna conducción, es obvio que la misma deberá discurrir forzosamente por tales elementos. Dicho de otra manera, el legislador tuvo que representarse forzosamente que el cableado atravesaría elementos comunes. Si ello no obstante, introdujo esta norma sin aludir a dicha circunstancia ni al acuerdo de la Comunidad, es porque consideró que esta particular actuación quedaba excluida o al margen de las facultades de decisión de la Comunidad, que no podía oponerse a la práctica de la instalación, a salvo los supuestos antes mencionados.

La interpretación de la norma que hace la Audiencia se limita a declarar el alcance y significado de tal precepto, bajo los criterios hermenéuticos antes expuestos, por lo que es conforme a derecho. Al no discutirse que precedió la preceptiva comunicación, que la instalación se ha hecho en una plaza privativa y que la afectación de los elementos comunes se limita a la sujeción del cableado al techo del aparcamiento, el recurso de casación no debe ser estimado». Se desestima el recurso de casación.

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

15.- SENTENCIA 1693/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 272/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y

otras posteriores de la sala, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares (Banco Santander).

16.- SENTENCIA 1705/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2844/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación.Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

17.- SENTENCIA 1708/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2960/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y otras posteriores de la sala, que aplican la doctrina del Tribunal de Justicia contenida en la sentencia de 5 de mayo de 2022 al conocer de recursos similares (Banco Santander).

18.- SENTENCIA 1697/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1064/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y otras posteriores de la sala, 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).

19.- SENTENCIA 1706/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2897/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco

Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y otras posteriores de la sala, 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).

20.- SENTENCIA 1700/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2313/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

21.- SENTENCIA 1695/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 382/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

22.- SENTENCIA 1701/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2494/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

23.- SENTENCIA 1694/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 374/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y otras posteriores de la sala, 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).

24.- SENTENCIA 1702/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2679/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

25.- SENTENCIA 1696/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 522/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

26.- SENTENCIA 1698/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2115/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

26.- SENTENCIA 1703/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2795/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Orden de compra Bonos Banco Popular Español. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

27.- SENTENCIA 1699/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2195/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

28.- SENTENCIA 1710/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8794/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/11/2025

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 (Banco Santander).

29.- SENTENCIA 1709/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8793/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/11/2025

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 (Banco Santander).

30.- SENTENCIA 1712/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 7293/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/11/2025

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 (Caixabank).

31.- SENTENCIA 1707/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2925/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia del contrato de adquisición de obligaciones subordinadas y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Remisión a la jurisprudencia sobre la falta de acción en relación con la adquisición de acciones y otros valores del Banco Popular. Las cuestiones planteadas en este recurso han sido ya resueltas en la jurisprudencia establecida a partir de la sentencia 113/2025, de 22 de enero, y otras posteriores de la sala, 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).

32.- SENTENCIA 1704/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2825/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 11/11/2025

Materia: Eficacia de contrato de adquisición de participaciones preferentes y bonos subordinados y responsabilidades derivadas. Recurso de casación. Se estima. Incidencia de la doctrina de las sentencias del TJUE de 5 de mayo de 2022 y 5 de septiembre de 2024 en la resolución del recurso de casación. Reiteración doctrina de la sala (Banco Santander).

33.- SENTENCIA 1711/2025, DE 25 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1599/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 18/11/2025

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 (Caixabank).

34.- SENTENCIA 1765/2025, DE 2 DE DICIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 263/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 25/11/2025

Materia: Ley 57/1968. Pólizas colectivas, cuya efectividad no se discute, suscritas antes del contrato y de que se hicieran los anticipos. Dadas las circunstancias, no procede responsabilizar a los bancos recurrentes conforme al

art. 1-2.ª de dicha ley, cuya aplicación al caso tampoco ya se discute, porque, existiendo dichas pólizas, válidas y en vigor, «nada más podía exigírseles».

35.- SENTENCIA 1764/2025, DE 2 DE DICIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5762/2020
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 25/11/2025

Materia: Cooperativa de viviendas. Ley 57/1968. Responsabilidad de la entidad de crédito receptora conforme al art. 1-2.ª de dicha ley. Pólizas colectivas, cuya efectividad no se discute, suscritas después del contrato y de que se hicieran las aportaciones. Diferencias entre la responsabilidad de las entidades bancarias como avalistas y como receptoras de cantidades anticipadas, sin perjuicio de su posible responsabilidad solidaria frente al comprador.

36.- SENTENCIA 1767/2025, DE 2 DE DICIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3955/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 25/11/2025

Materia: Ley 57/1968. No incurre en la responsabilidad del art. 1-2.ª la entidad de crédito que no consta conociera que uno de los pagos, hecho por la compradora mediante cheque, sin indicación alguna del concepto, se correspondía con cantidades a cuenta del precio de una vivienda en construcción. La responsabilidad del banco recurrente debe limitarse a los otros dos pagos, hechos mediante recibos domiciliados. Reiteración de la doctrina jurisprudencial dictada en casos sustancialmente iguales.

37.- SENTENCIA 1766/2025, DE 2 DE DICIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 990/2021
Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 25/11/2025

Materia: Ley 57/1968. No responde el banco receptor de las cantidades anticipadas al constar acreditado que la parte compradora aceptó que la construcción finalizara por otra entidad distinta de la promotora inicial, a sabiendas de que ello implicaba un aumento del precio.

Noviembre 2025.