

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS DE PLENO,
NOVIEMBRE DE 2025**

**D. IGNACIO SANCHO GARGALLO, PRESIDENTE
D. RAFAEL SARAZÁ JIMENA
D. PEDRO JOSÉ VELA TORRES
D^a. M.^a ÁNGELES PARRA LUCÁN
D. JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG
D. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
D. MANUEL ALMENAR BELENGUER
D.^a RAQUEL BLÁZQUEZ MARTÍN
D.^a NURIA AUXILIADORA ORELLANA CANO
D. FERNANDO CERDÁ ALBERO**

D. Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 1591/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2535/2021

Ponente: Excm.a Sra. D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

Votación y fallo: 01/10/2025

Materia: Préstamos hipotecarios con cláusulas de intereses remuneratorios que incluyen el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de abusividad tras las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y 12 de diciembre de 2024 (C-300/23).

«1.- En primer lugar, la valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo, y para determinar el carácter abusivo de una cláusula se han de tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración. Así lo ha declarado esta sala y ha reiterado el TJUE, y así lo recoge expresamente la sentencia de primera instancia, y la sentencia recurrida, que señala que el desequilibrio importante en perjuicio del consumidor no es posible valorarlo a posteriori, sino en el momento de la suscripción del contrato, sin que la evolución posterior de uno y otro índice sea suficiente para determinar la existencia de dicho desequilibrio.

Por ello, no podemos estimar, como se alega en el segundo motivo del recurso de casación, que la Audiencia Provincial haya infringido el artículo 4.1 de la Directiva y el artículo 82.3 del TRLGCU, por no atender a las circunstancias concurrentes en el momento de la contratación del préstamo.

2.- Tanto en el recurso de casación como en las alegaciones tras el dictado de las últimas sentencias del TJUE, la parte recurrente alega que se debe valorar cómo estaban los índices en el momento de la contratación. Según dicha parte, el interés resultado de sumar al Euríbor el diferencial previsto en la escritura, daba como resultado 3,702%, mientras que el IRPH rondaba el 6,084%, de donde infiere que la cláusula es abusiva.

El recurrente parte de datos erróneos [...]

3.- Según los datos publicados por el Banco de España al momento de la contratación, el IRPH Cajas -pactado como índice principal- era de 6,044%, que sumado al diferencial pactado del 0,25% suponía un tipo del 6,294%, algo superior al tipo fijo del 6% pactado durante el primer año, pero similar a la TAE, que era de 6,21%. En cuanto al índice sustitutivo, el IRPH Entidades, en julio de 2008 fue de 6,006%, inferior incluso al índice principal.

4.- El Euríbor en el mismo mes era de 5,393%, pero ya hemos señalado que no es correcta la confrontación IRPH/Euríbor, porque en los préstamos con este último índice de referencia los diferenciales eran más altos que con el IRPH. En este caso, el contrato se celebró cuando el Euríbor llegó a su máximo histórico.

5.- El tipo sintético (TAE) para los préstamos y créditos correspondiente a julio de 2008, según el gráfico de tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones de las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, relativo a hogares y sociedades no financieras, publicado por el Banco de España, era de 6,36%.

6.- Vamos a hacer también la comparativa con los tipos medios de las hipotecas en el año 2008, conforme a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

En el conjunto de las entidades de crédito, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios fue del 5,29% durante el año 2008. El plazo medio fue de 24 años.

En el año 2008, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios de las Cajas de Ahorro fue del 5,26% y el plazo medio de 25 años. En cuanto a los Bancos, el tipo medio de sus préstamos hipotecarios fue del 5,28% y el plazo medio de 24 años.

En el caso de los establecimientos financieros, como es la entidad demandada, el tipo medio fue del 5,86%, y el plazo medio de 31 años.

7.- En el mes de julio de 2008, en el que se contrató el préstamo, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios fue del 5,27%. Por entidades, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios de las Cajas de Ahorro fue del 5,20% y el plazo medio de 24 años. En cuanto a los Bancos, el tipo medio de sus préstamos hipotecarios fue del 5,29% y el plazo medio de 23 años.

8.- Dado que el interés resultante de sumar el diferencial pactado (0,25%) al IRPH Cajas en el momento de la contratación, era de 6,294%, en un préstamo a 40 años (superior a la media), no podemos estimar que la cláusula cause un desequilibrio importante al consumidor, ni que la entidad financiera obrara de mala fe. Por tanto, el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo de resultas de una negociación individual». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1590/2025, DE 11 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4416/2017

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

Votación y fallo: 01/10/2025

Materia: Préstamos hipotecarios con cláusulas de intereses remuneratorios que incluyen el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de abusividad tras las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y 12 de diciembre de 2024 (C-300/23).

«Los prestatarios sabían, pues, que durante el primer año de vida del contrato regía un TIN fijo del 5,25%, que equivalía a un 5,454% TAE, de modo que disponían de una referencia homologable con la que comparar, en primer lugar, otros préstamos hipotecarios comercializados por otras entidades (y que debían facilitarse también en términos TAE), y en segundo lugar, la diferencia que podía razonablemente existir entre el tipo fijo de ese primer periodo y el interés variable del resto de la vida del préstamo, pues, teniendo en cuenta la redacción de cláusula 3ª bis, la información de que a la fecha de firma del préstamo el último valor publicado del IRPH-Entidades era del 4,645% -y esa referencia era ya homologable con la TAE- era fácilmente accesible, ya que estaba publicada en el BOE de 23 de diciembre de 2006 la Resolución de 19 de diciembre de 2006, del Banco de España, en los términos antes expuestos. Tiene razón la recurrente, además, cuando indica que en los dos años anteriores la evolución del IRPH-Entidades y del Euríbor había sido muy similar, con una diferencia media de un punto, de modo que esa información no sería

especialmente significativa para prever la evolución futura de uno y otro índice. Además, constaba expresamente en el contrato la posibilidad de acceder a la evolución del índice a través de la información que se obligaba a facilitar, en cualquier momento, la sucursal responsable de la gestión del préstamo.

4.- Por todo ello, se cumplieron en el caso los parámetros del control de transparencia, lo que impide realizar el control de abusividad de las cláusulas cuestionadas (artículo 4.2 de la Directiva 93/13: «[l]a apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible». Se estima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1719/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3159/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 12/11/2025

Materia: Derecho de retracto. Caducidad de la acción. Normativa aplicable. Principio de prevalencia del art. 149.3 de la CE. Se desestima el recurso de casación que pretende la aplicación del art. 25.6 de la Ley 43/2003, de Montes, en vez del art. 21.4 de la Norma Foral 3/1994. No existe contradicción normativa resoluble en favor del Estado, pues el precepto estatal no tiene carácter básico y, en consecuencia, no puede prevalecer sobre la norma foral aprobada válidamente en el ejercicio de una competencia exclusiva. El art. 21.4 NF constituye la regla aplicable y su plazo de sesenta días es el único relevante para apreciar la caducidad del derecho de retracto ejercitado en el presente caso.

«La cuestión que se plantea exige determinar si el art. 25.6 de la LM, dictado al amparo del art. 149.1.8.^a de la CE como norma de legislación civil, puede desplazar al art. 21.4 de la NF, aprobada por las Juntas Generales de Bizkaia en el ejercicio de su competencia exclusiva en materia de montes, aprovechamientos y servicios forestales. La respuesta debe ser negativa a la luz del sistema constitucional de distribución de competencias y, de forma muy particular, de la doctrina constitucional sobre el derecho de retracto.

El punto de partida lo constituyen los arts. 10.8 de Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco (en adelante EAPV) y 7a) 9 y 8.1 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos (en adelante LTH), que atribuyen al País Vasco —y dentro de él a los territorios históricos— competencia exclusiva sobre montes, aprovechamientos forestales, vías pecuarias, guardería forestal y conservación y mejora de suelos agrícolas y forestales. Esta competencia solo encuentra como límite la legislación básica estatal dictada al amparo del art. 149.1.23.^a de la CE. Fuera de ese límite básico, rige la potestad normativa foral, que opera con preferencia sobre cualquier otra norma distinta, que es lo que ocurre en el caso, ya que el art. 25.6 de la LM no es un precepto de carácter básico, sino una regla de derecho civil común tanto por su naturaleza como por su fundamento

competencial y de hecho así lo confirma la disposición final segunda de la propia LM —apartado 3 letra a)— cuando dispone expresamente que el art. 25 se dicta al amparo del título competencial exclusivo del Estado del art. 148.1.8.^a de la CE «en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan».

Esta conclusión se refuerza a la luz de la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el derecho de retracto. El Tribunal Constitucional ha declarado reiteradamente que el retracto, como institución jurídica y derecho real de adquisición preferente, pertenece al ámbito de las relaciones jurídico-privadas y su regulación corresponde al Estado como legislación civil (art. 149.1.8.^a de la CE), salvo en los territorios con derecho civil foral o especial propio. Sin embargo, también ha precisado que esta naturaleza civil no excluye la posibilidad de que existan retractos establecidos por la legislación administrativa en favor de las Administraciones públicas para servir finalidades públicas constitucionalmente legítimas. [...]

El Tribunal ha añadido, con especial claridad, que esta doctrina solo opera cuando el retracto se atribuye a una Administración pública. Si el retracto se atribuye a un particular, la norma incide directamente en las relaciones inter privados y constituye, sin excepción, legislación civil reservada al Estado. Pero cuando el retracto se atribuye a la Administración para la consecución de una finalidad pública constitucionalmente legítima, cabe una segunda modalidad admitida por el Tribunal: la de los retractos administrativos instrumentales, regulados por legislación autonómica o foral en el marco de la competencia sectorial respectiva. En tales casos, la norma sectorial autonómica constituye y regula el retracto en la medida necesaria para servir a la finalidad pública propia de la competencia autonómica, sin que ello suponga invadir la legislación civil estatal.

Esta distinción —entre retractos atribuidos a particulares (siempre civiles) y retractos atribuidos a Administraciones públicas (potencialmente administrativos y regulables en sede autonómica)— es decisiva para resolver la cuestión planteada.

El art. 21 de la NF constituye un retracto exclusivamente a favor de la Administración titular del monte afectado, destinado a proteger la integridad del dominio forestal público y evitar la fragmentación de enclaves. Se trata, por tanto, de un mecanismo instrumental integrado plenamente en la competencia exclusiva foral en materia de montes y aprovechamientos forestales. La norma foral no se limita a reconocer a la Administración la posibilidad de ejercitar un retracto civil común, sino que regula el supuesto habilitante, el ámbito objetivo de aplicación, el procedimiento y el plazo —sesenta días— necesarios para hacer eficaz esa potestad de protección del monte público, en coherencia con su competencia exclusiva y con el interés público sectorial que persigue [...]

De este modo, no existe contradicción normativa que proceda resolver por prevalencia en favor del Estado. El art. 21.4 de la NF constituye la regla aplicable y su plazo de sesenta días es el único relevante para apreciar la caducidad del derecho de retracto ejercitado en el presente caso». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1725/2025, DE 26 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5761/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 12/11/2025

Materia: Aprovechamiento por turno. Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Foro de la sucursal (art. 7.5). Falta de competencia judicial internacional.

«La cláusula incluida en los contratos por la que las partes se someten a la jurisdicción no exclusiva de los tribunales ingleses es válida, ya que no consta que el acuerdo esté prohibido o sea nulo de pleno derecho en cuanto a su validez material según el derecho inglés. Pero no surte efectos en relación con los contratos de 24 de octubre de 2002 y 26 de febrero de 2003 (sí respecto de los restantes), porque en el momento de su celebración el consumidor (el Sr. y la Sra. D) y su cocontratante (GVC Tenerife Sales, S.L.) no tenían domicilio o residencia habitual en el mismo Estado miembro. Ahora bien, dicha cláusula — que determinaría la competencia de los tribunales ingleses en lo referido a los contratos de 25 de junio de 1999, 19 de febrero de 2002, 2 de marzo de 2012 y 3 de marzo de 2014—, al no ser exclusiva, no impide que la competencia pueda atribuirse a los tribunales españoles si así resulta de alguna otra disposición del Reglamento aplicable (arts. 19 y 25).

Por otro lado, coincide el lugar en que está domiciliado el consumidor (el Sr. y la Sra. D) y el de la otra parte contratante, a quien demanda, Diamond Resorts (Europe) Ltd —entidad absorbente de Sunterra Europe Ltd (antes Gran Vacation Company Ltd), y también de Sunterra Tenerife Sales, S.L. (antes GVC Tenerife Sales, S.L.), además de la sociedad a la que representa Diamond Resorts (Europe) Ltd Sucursal en España, sucursal carente de personalidad jurídica a través de la que Diamond Resorts (Europe) Ltd opera en España—. Como quiera que el lugar de domiciliación de ambas partes es Inglaterra, habría que concluir que la competencia para conocer del asunto corresponde a los tribunales ingleses (arts. 18.1 y 63.1 y 2), salvo que se entendiera que en el presente caso se trata de un litigio relativo a la explotación de Diamond Resorts (Europe) Ltd Sucursal en España, en cuyo caso los tribunales españoles resultarían competentes (arts. 17.1 y 7.5).

La cuestión se centra, por tanto, en la interpretación de este precepto, y la solución viene marcada por el reseñado Auto del TJUE de 12 de junio de 2025 (C-815/24), de acuerdo con el cual «un litigio que versa sobre una acción de nulidad de contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y de restitución de cantidades indebidamente abonadas en virtud de dichos contratos no puede considerarse “un litigio relativo a la explotación de sucursales, agencias o cualquier otro establecimiento”, en el sentido de esa disposición, cuando el consumidor afectado no ha suscrito ninguno de esos contratos con la sucursal de la sociedad cocontratante frente a la que se ejercita la acción, que se encuentra dentro del ámbito territorial del órgano jurisdiccional que conoce del litigio, y ningún otro elemento permite demostrar la implicación de dicha sucursal

en las relaciones jurídicas existentes entre ese consumidor y la referida sociedad».

El Sr. y la Sra. D no celebraron ninguno de los contratos litigiosos a través de la sucursal española de Diamond Resorts (Europe); el litigio no versa sobre derechos y obligaciones vinculados con el objeto social único y exclusivo de la sucursal —desarrollar, mantener, gestionar y comercializar alojamientos vacacionales—; y el hecho de que dos de los contratos se suscribieran por GVC Tenerife Sales, S.L —sociedad posteriormente absorbida por Diamond Resorts (Europe), quien le sucedió en todos los derechos y obligaciones— no constituye un elemento demostrativo de la implicación de la sucursal en dichos contratos.

Además, entre el litigio y los órganos jurisdiccionales españoles tampoco existe un vínculo de conexión particularmente estrecho. [...]

Todo lo anterior evidencia que este no es «un litigio relativo a la explotación de sucursales, agencias o cualquier otro establecimiento», en el sentido del art. 7.5 del Reglamento n.º 1215/2012, precepto en el que, como declara el TJUE en el auto mencionado —con cita de las sentencias de 20 de mayo de 2021 (C-913/19) y de 5 de julio de 2018 (C-27/17)—, se contiene un fuero de competencia especial que debe interpretarse de modo autónomo y estricto, sin que quepa una interpretación que vaya más allá de los supuestos expresamente contemplados en el propio Reglamento, y que se basa en la existencia de un vínculo de conexión particularmente estrecho entre el litigio y los órganos jurisdiccionales llamados a conocer de este, que justifica la atribución de competencia a estos últimos por razones de buena administración de justicia y de adecuada sustanciación del proceso». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.

5.- SENTENCIA 1734/2025, DE 27 DE NOVIEMBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 814/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Alberó

Votación y fallo: 12/11/2025

Materia: Derecho de asociaciones: asociación que no presenta a la aprobación de la asamblea general las cuentas correspondientes a los ejercicios 2000 a 2015: acción de cumplimiento del deber de presentar las cuentas de la asociación para ser aprobadas, en su caso, por la asamblea general, según ordena el art. 14.3 LODA.

«La pretensión del demandante Sr. X, contenida en la demanda, era que se condenara a la asociación UIBA a que sometiera a la aprobación de la asamblea general las cuentas anuales que debieron ser formuladas desde el ejercicio 2000 hasta el 2015. Ésta era la tutela jurisdiccional concreta que pedía el demandante y que determinaba el objeto del proceso [...]

Sin embargo, la sentencia recurrida considera que:

«Efectivamente el actor aduce que en las asambleas celebradas desde el año 2000 hasta el último ejercicio vencido del año 2015, se ha omitido pronunciamiento alguno sobre aprobación de cuentas de la asociación, lo que viene (a) implicar directamente la impugnación de las actas aprobadas en dichas

Asambleas desde el momento en que se refiere a una omisión contraria a lo establecido legal y estatutariamente...».

Al proceder así, la audiencia provincial incurre en incongruencia extra petita, ya que entiende que se ha ejercitado una acción de impugnación de acuerdos de la asamblea general de la asociación, y en consideración a ello resuelve que dicha acción ha caducado. Sin embargo, este fallo de la sentencia no se ajusta a la tutela jurisdiccional pretendida por el demandante. En efecto, del petitum de la demanda (como también de su encabezamiento y de la indicación en sus fundamentos jurídico-materiales) resulta que el demandante no ejercita una acción de impugnación de acuerdos de la asamblea general de la asociación, sino una acción de cumplimiento de una obligación de hacer, que consiste en la obligación de formular las cuentas anuales para que, según ordena el art. 14.3 LODA, sean aprobadas, en su caso, por la asamblea general de la asociación UIBA.

En el presente supuesto, la consecuencia de estimar el recurso extraordinario por infracción procesal, al considerar la incongruencia extra petita en que ha incurrido la audiencia provincial, por apreciar la caducidad de la acción de impugnación de acuerdos de la asamblea general (art. 40.3 LODA), cuando ésta no es la acción ejercitada, es dejar sin efecto la sentencia recurrida y remitir los autos a la audiencia provincial para que resuelva los motivos del recurso de apelación pendientes de examen (esto es, los motivos segundo y tercero)». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal.

Octubre 2025.