

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 2 AL 6 DE MARZO DE 2026,
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 274/2026, DE 20 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1831/2021

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

Votación y fallo: 11/02/2026

Materia: Arrendamientos urbanos. Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda con destino a hostelería. Consideración de dicha actividad como comercial de venta al público. Concurrencia de los requisitos del art. 34 LAU para que el arrendatario goce de la indemnización establecida en dicho precepto.

«El contrato de arrendamiento, suscrito por las partes de 1 de octubre de 2007, se pactó con una duración de 10 años. Con más de cuatro meses de antelación a la extinción del contrato mediante burofax de 29 de mayo de 2017, la arrendataria ofertó al demandado la renovación del contrato por cinco años por una renta de mercado. La arrendadora rechazó dicha renovación haciendo valer la cláusula contractual de extinción del vínculo arrendaticio, con lo que la arrendataria procedió a la entrega de las llaves, en la concreta fecha de extinción del arriendo, el 1 de octubre de 2017. La arrendataria, en el plazo de seis meses posteriores, no inició otra actividad, mientras que la esposa del arrendador continúa con la desplegada anteriormente por la demandante en el local litigioso con destino a hostelería.

El motivo de oposición invocado por el demandado concerniente a la resolución anticipada del contrato por ejercer la arrendataria en el local litigioso actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas [art. 27.2 e), en relación con el art. 35 ambos de la LAU] fue descartado por el tribunal provincial, toda vez que de la documental practicada consta, con meridiana claridad, que no se produjo por tal causa la resolución anticipada del arrendamiento, sino que se extinguió por el transcurso del plazo contractual pactado. En momento alguno, el demandado ejerció una acción resolutoria de la naturaleza reseñada». Se desestima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 278/2026, DE 23 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1999/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 11/02/2026

Materia: Demanda interpuesta por una concesionaria contra los cesionarios de plazas de aparcamiento para residentes en un edificio de garajes en la que se reclaman las cantidades impagadas correspondientes a los gastos generales de la única Comunidad existente. Se discute si los acuerdos aprobando dichos gastos en las Juntas Generales de la comunidad única se rigen por el art. 17 LPH o por el art. 4 de los denominados “Estatutos de la comunidad de cesionarios del aparcamiento para residentes”.

«[...] de manera decisiva, la tesis sostenida por la recurrente entra en frontal contradicción con el efecto positivo de la cosa juzgada derivado de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Burgos el 2 de mayo de 2007, cuyo sentido y alcance ya han sido analizados al resolver el recurso por infracción procesal. Dicha sentencia estableció con claridad que en el edificio solo existe una única comunidad en régimen de Propiedad Horizontal, sometida en cuanto a su gobierno y gestión al sistema legal de la LPH, y que los Estatutos

de los cesionarios no crean una comunidad autónoma ni un régimen alternativo de adopción de acuerdos, sino un marco interno de relación y de ordenación del uso de las plazas de garaje. En particular, dicha sentencia afirmó expresamente que los gastos y necesidades del inmueble no pueden ser determinados por una parte, sino por los titulares del «todo», y que tales decisiones han de articularse necesariamente por los cauces de la Ley de Propiedad Horizontal, quedando excluida cualquier posibilidad de que el art. 4 de los Estatutos opere como criterio prevalente frente al art. 17 LPH.

Aceptar ahora, por la vía del art. 1255 CC, que la autonomía de la voluntad permitiría imponer el sistema de votación del art. 4 de los Estatutos a la Junta General de la comunidad única supondría atribuir a la sentencia mencionada un criterio que esta no estableció, y, además, vaciar de contenido su pronunciamiento vinculante como antecedente lógico del presente proceso. Lejos de corregir una infracción, la estimación del recurso daría lugar a ella, ya que conduciría precisamente a desconocer la eficacia positiva de la cosa juzgada, al reintroducir un régimen decisorio que ya fue explícitamente excluido.

Por último, tampoco puede prosperar la alegación relativa a la supuesta singularidad del régimen de concesión administrativa del aparcamiento. Esa circunstancia fue expresamente considerada en la sentencia del 2007 y no condujo a la inaplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, sino, precisamente, a reafirmar la unidad del régimen comunitario y su sujeción a lo establecido por dicha ley». Se desestima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 276/2026, DE 23 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1457/2021

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

Votación y fallo: 28/01/2026

Materia: Acción del art. 1535 CC («retracto de crédito litigioso») ejercitada por una mercantil, deudora hipotecaria, tras una operación de cesión de cartera de créditos, dividida en tres subcarteras. Aplicación de la doctrina jurisprudencial fijada en las sentencias 151/2020, de 5 de marzo, y 505/2020, de 20 de octubre. Los supuestos de cesión en globo o alzada del art. 1532 CC, que incluyen las cesiones de carteras de créditos, quedan excluidos del ámbito del art. 1535 CC.

«En aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, el recurso de casación debe ser estimado, pues el negocio jurídico en virtud del cual la recurrente adquirió el crédito de Dentrí cumple todos los requisitos para su calificación como venta alzada de una cartera de créditos del art. 1532 CC, a la que no es aplicable la posibilidad prevista en el art. 1535 CC.

2. El objeto del contrato era claramente la transmisión conjunta de una cartera de créditos, tal y como se describe en sus expositivos y en la cláusula primera. Nos remitimos a los hechos probados expuestos en el fundamento de derecho primero de esta resolución y a las referencias que en él se contienen al objeto del contrato, entendiendo por tal un conjunto de derechos de crédito, junto con sus derechos accesorios, que componen una cartera de créditos, tomando como referencia la figura del contrato de compraventa de carteras de créditos que en lengua inglesa se denomina «Agreement for the sale and purchase of a portfolio of credits», que a su vez se componía de tres subcarteras, en función de la existencia, inexistencia u operatividad de garantías reales.

La unidad de objeto explica las exenciones de responsabilidad de los cedentes por errores, inexactitudes o imprecisiones en la descripción de los créditos con garantía hipotecaria, descripción que se hizo a efectos meramente informativos. No hay duda de que el precio total de la transmisión de la cartera de créditos fue de 15.675.759,50 €.

3. El negocio de transmisión de la cartera de créditos es muy similar, mutatis mutandis, al que enjuició la sentencia 151/2020, de 5 de marzo. Se trata de una venta conjunta y por precio alzado, y tanto el objeto y como la causa sobre el que se proyectó el consentimiento de las partes se corresponde con un todo unitario y conjunto, por un precio global, no como una pluralidad de contratos de cesiones o ventas, tantos como créditos. La identificación de los créditos cedidos era necesaria para establecer el objeto de la transmisión, pero ello no impide que el objeto de la compraventa fuera un único objeto, esto es, un conjunto unitario». Se estima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 295/2026, DE 24 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2107/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 11/02/2026

Materia: Acción de responsabilidad extracontractual ex art. 1902 CC, por filtraciones a raíz de las obras de construcción de una plataforma para patio y piscina en la finca colindante. Doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza de los daños: continuados o permanentes, y la determinación del dies a quo del plazo de prescripción. En el supuesto enjuiciado se trata de daños continuados puesto que la reiteración y agravación del daño no se produce por factores ajenos a la acción u omisión de los demandados.

«De entrada, no es ocioso significar que nos encontramos ante un supuesto límite que, en función de las concretas circunstancias en que se ponga el acento, puede calificarse como permanente o continuado. En efecto, aunque la causa última del daño radica en la incorrecta ejecución de las obras de construcción del patio y de la piscina en la propiedad de los mismos al no dotarlo de un muro propio debidamente impermeabilizado, así como la inexistencia de drenaje en su parte inferior, lo que provoca que el agua de lluvia y de la piscina vierta sobre la propiedad de los demandantes, lo cierto es que la reiteración y agravación del daño no se produce por factores del todo ajenos a la acción u omisión de los demandados, puesto que, al margen de los efectos de las precipitaciones, la utilización de la piscina para su finalidad propia de baño y recreación, con el correspondiente llenado y vaciado y salpicaduras, posibles fugas, rebosamiento o salpicaduras, obedecen a actos imputables a los demandados y demás usuarias.

No obstante, en el caso enjuiciado, la calificación del daño es indiferente porque lo cierto es que, con independencia de que se consideren como permanentes o continuados, la secuencia fáctica acreditada evidencia que la acción no ha prescrito [...]

Sobre esta base fáctica no cabe sino concluir, como hizo la Audiencia, que no es hasta la confección del informe por el perito Sr. L, el 29 de marzo de 2017, cuando los demandantes dispusieron de los elementos fácticos y jurídicos idóneos para fundar una situación de aptitud plena para litigar, al tener cabal conocimiento de cuál era la verdadera causa de las filtraciones y humedades

determinantes de los daños observados en su vivienda. Hasta ese momento, pese a los reiterados intentos para poner fin a la problemática planteada, no existen datos que permitan afirmar que conociesen el concreto origen de los daños, más allá de que procedían de la finca de los demandados.

En consecuencia, presentada la demanda el 9 de junio de 2017 (según se infiere del acuse de recibo de LexNet), la acción ejercitada no puede considerarse prescrita. Adviértase, por un lado, que la falta de colaboración de los demandados a partir de 2011, dilató la posibilidad de averiguar la causa que motivaba las filtraciones, y, por otro lado, no consta la fecha de emisión del informe del Sr. L ni su contenido (elementos que, de existir, podrían haber acreditado que el conocimiento se remontaba a una fecha anterior).». Se desestima el recurso el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

5.- SENTENCIA 269/2026, DE 19 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3187/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 04/02/2026

Materia: Demanda del art. 250.1.4.º LEC. Dicho precepto atribuye legitimación para instar la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda, siempre que se haya producido una privación sin consentimiento, no solo al poseedor material, sino también a «la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título». Con la reforma de la ley mencionada, el legislador pretendió dotar de un cauce procesal civil ágil y eficaz a los titulares legítimos de vivienda que se ven privados ilegalmente de su posesión, superando las insuficiencias de los mecanismos tradicionales para hacer frente al fenómeno de la ocupación ilegal.

«En primer lugar, constituye doctrina jurisprudencial reiterada que es imprescindible que el recurso de casación se formule con claridad y precisión a través de una estructura ordenada que posibilite un tratamiento separado de cada cuestión, mediante el motivo correspondiente. Hemos declarado en este sentido que el escrito de recurso debe estructurarse en motivos, y que tanto si se alega más de una infracción o vulneración de la misma naturaleza como si se alegan varias de distinta naturaleza, cada una de las infracciones debe ser formulada en un motivo distinto, pues no cabe una argumentación por acarreo en la que se mezclan argumentos sobre las cuestiones más diversas (por todas, sentencia 1428/2024, de 30 de octubre).

En el presente caso, los recurrentes articulan un solo motivo en el que acumulan reproches heterogéneos: (i) la supuesta falta de legitimación activa del actor por no ostentar la posesión material; (ii) la inexistencia del animus spoliandi; y (iii) la caducidad de la acción por transcurso del plazo anual del art. 1968.1 CC.

Se trata de cuestiones distintas, que afectan a planos jurídicos diferenciados y que, conforme a la doctrina jurisprudencial citada, debieron articularse en motivos separados. Su acumulación en un único motivo vulnera las exigencias estructurales del recurso de casación y determina, por sí sola, su improcedencia.

Además, cuando los recurrentes razonan sobre la inexistencia del animus spoliandi cuestionan la valoración de la prueba practicada, sosteniendo que la Audiencia Provincial incurre en una valoración ilógica o contradictoria de su

interrogatorio al atribuirles sospecha sobre la falta de titularidad dominical de quien les arrendó la vivienda. Sin embargo, la sentencia recurrida declara expresamente probado que los demandados «al menos sospechaban» que el Sr. Timoteo Mederos no era el verdadero propietario del inmueble. Esta declaración fáctica constituye un hecho probado que vincula a esta Sala en casación. Como hemos declarado reiteradamente (por todas, sentencia 53/2025, de 13 de enero):

«[l]os motivos del recurso de casación [...] no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considere acreditados (petición de principio o hacer supuesto de la cuestión)». Se desestima el recurso de casación.

6.- SENTENCIA 313/2026, DE 25 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1116/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Votación y fallo: 18/02/2026

Materia: Vencimiento anticipado de un contrato de préstamo personal por impago de cuotas y cierre de la cuenta, con liquidación del saldo deudor. Cesión del crédito resultante a otra entidad que a su vez lo cede a una tercera, la cual reclama el crédito cedido más intereses. Nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado. En el supuesto enjuiciado, la cláusula sí que ha sido aplicada en la medida en que el crédito que se reclama es el que resulta de la liquidación practicada con motivo de vender anticipadamente el préstamo. El cualquier caso, el hecho de que la cláusula haya sido o no aplicada es irrelevante a los efectos del control de abusividad.

«[...] para que una cláusula de vencimiento anticipado supere los mencionados estándares debe modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, y permitir al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación.

Desde ese punto de vista, esta sala ha considerado de forma reiterada que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución por el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de obligaciones accesorias, debe ser reputada abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves. Pueden citarse en esta línea la sentencia de pleno 101/2020, de 12 de febrero, y las sentencias 105/2020, 106/2020 y 107/2020, las tres de 19 de febrero, 273/2020, de 9 de junio, 788/2021, de 15 de noviembre, 513/2022, de 21 de junio, 331/2023, de 28 de febrero, y 76/2026, de 27 de enero, entre otras.

Razón por la cual, en el presente caso, debemos apreciar la abusividad de la cláusula litigiosa que prevé el vencimiento anticipado, ya que se admite por cualquier incumplimiento de la obligación de pago de liquidaciones de intereses o de cuotas de amortización». Se estima el recurso de casación.

7.- SENTENCIA 322/2026, DE 2 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 5996/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 18/02/2026

Materia: Demanda declarativa de nulidad de condiciones generales de la contratación y de reclamación de cantidad, respecto a una escritura de préstamo hipotecario concertada con el Banco Popular, SA que se dirige frente al Banco de Santander, SA antes de inscribirse la absorción del primero por el segundo en el Registro Mercantil. Falta de legitimación pasiva. La aplicación mecánica de la regla de la perpetuatio legitimationis en las circunstancias del caso conduciría a un resultado artificioso y dilatorio, contrario a las exigencias de la buena fe procesal. Conforme a los arts. 11.2 LOPJ y 247.2 LEC, los tribunales deben rechazar las pretensiones que entrañen abuso de derecho o fraude procesal.

«[...] la invocación de la falta de legitimación pasiva aparece desprovista de sustancia material y revela un planteamiento estrictamente formal, pues aun en la hipótesis de que la demanda se hubiera dirigido inicialmente contra el Banco Popular, SA, el proceso habría continuado necesariamente frente al Banco de Santander, SA tras la extinción de aquel, en virtud de la sucesión universal producida que se habría traducido a su vez en la consecuente sucesión procesal.

La aplicación mecánica de la regla de la perpetuatio legitimationis en estas circunstancias conduciría a un resultado artificioso y dilatorio, contrario a las exigencias de la buena fe procesal. Conforme a los arts. 11.2 LOPJ y 247.2 LEC, los tribunales deben rechazar las pretensiones que entrañen abuso de derecho o fraude procesal. Y resulta contradictorio negar la propia condición de parte contractual respecto de un préstamo hipotecario cuyas cuotas se están percibiendo efectivamente.

No puede apreciarse, además, indefensión alguna. El Banco de Santander, SA compareció, contestó a la demanda, propuso prueba y pudo articular su defensa tanto procesal como sustantiva, sin que la integración de su posición como sucesor universal alterara los términos del debate ni el objeto del proceso.

En consecuencia, la sucesión universal producida e integrada en el curso del procedimiento permite afirmar que el Banco de Santander, SA ostentaba, al tiempo de dictarse sentencia, la posición jurídica pasiva correspondiente a la relación contractual controvertida, sin que la falta de inscripción de la fusión en la fecha exacta de interposición de la demanda pueda erigirse en obstáculo formal determinante de la nulidad de lo actuado ni de la revocación de la condena». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

8.- SENTENCIA 320/2026, DE 26 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2410/2021

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

Votación y fallo: 10/02/2026

Materia: Imposición de las costas de la primera instancia a la entidad bancaria que, tras no dar respuesta alguna a la reclamación extrajudicial del prestatario, se allanó a la demanda interpuesta por este en ejercicio de la acción de nulidad

de la cláusula de gastos. La falta de coincidencia exacta entre la reclamación extrajudicial, que planteaba la restitución de algunas partidas que no fueron luego objeto de la demanda por la evolución jurisprudencial de la materia, es irrelevante a estos efectos. Estimación del recurso de casación, asunción de la instancia, estimación de la apelación del prestatario e imposición al banco de las costas de la segunda instancia en aplicación de las sentencias del pleno de esta sala 1785/2025 y 1786/2025, ambas de 4 de diciembre.

«[...] la sospecha que explicita la sentencia recurrida sobre la eventual presentación de una segunda demanda en reclamación de las cantidades adeudadas por la entidad bancaria por los efectos restitutorios de la cláusula nula no justifica la exoneración del pago de las costas. Por un lado, porque, como ya se ha explicado, en la demanda, si bien se hacía una referencia genérica a un posterior proceso declarativo, se hacía mucho más hincapié en la posibilidad de instar un incidente de ejecución de sentencia en el que podrían determinarse las cantidades debidas por el banco. Y, por otro lado, porque el banco podía y debía voluntariamente a abonar las cantidades indebidamente abonadas por el prestatario por aplicación de la cláusula de gastos. Por último, el inciso de la sentencia que indica «que con la demanda no se aporta la reclamación realizada al banco sino la contestación de éste que cuantifica solo el importe de actos jurídicos documentados en 1.613,30 euros, que alega que le correspondería el 64, 49% de la reclamación» debe tratarse de un error, pues con la demanda se aportó como documento 3 la reclamación previa, cuya recepción fue reconocida por la entidad bancaria demandada, mientras que con la contestación a la demanda (acontecimiento 91 del expediente digital) se aportó únicamente el poder general para pleitos (acontecimiento 90) y no esa supuesta contestación sobre la cuantificación del impuesto de actos jurídicos documentados. En cualquier caso, la interpretación que hace la sentencia recurrida del art. 395 LEC y de la doctrina del TJUE haciéndola depender del contenido de la acción ejercitada y de si incluye o no las consecuencias restitutorias inherentes a la nulidad, carece de soporte normativo y de base jurisprudencial». Se estima el recurso de casación.

9.- SENTENCIA 324/2026, DE 27 DE FEBRERO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2073/2021

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

Votación y fallo: 11/02/2026

Materia: Propiedad horizontal. Fijación de cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

«La sala ha declarado reiteradamente que la doctrina de los actos propios constituye un principio general del derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra proprium actum venire) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad. El principio de los actos propios implica una actuación «con plena conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción...». Según esta jurisprudencia, la doctrina que veda ir contra los propios actos se refiere a actos idóneos para revelar una

vinculación jurídica (por todas, con cita de otras muchas anteriores, sentencias 674/2023, de 5 de mayo; 320/2020, de 18 de junio; 63/2021, de 9 de febrero o 386/2021, de 7 de junio).

En este caso, el demandado ha venido manteniendo en las instancias que el hecho de que pagara los recibos que se le giraban por parte del administrador y que no impugnara las juntas en las que se aprobaban los gastos obedecía, sencillamente, a que confiaba que el administrador de la comunidad procedía de manera correcta. También ha puesto de relieve las escasas relaciones con la comunidad y su residencia fuera de la localidad. De modo que, cabe apreciar a la vista de las actuaciones, solo cuando con ocasión de un conflicto con la comunidad, que no le autorizó la realización de unas obras que pretendía con la finalidad de revalorizar el local, ha analizado las escrituras y las cuotas que se le giraban y ha advertido el incorrecto proceder de la comunidad. En estas circunstancias no podemos apreciar que este comportamiento del recurrido tenga entidad como para que se le atribuya, en contra del título constitutivo, una cuota superior a la que se le asignó». Se desestima el recurso de casación.

10.- SENTENCIA 319/2026, DE 26 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 1778/2021

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

Votación y fallo: 10/02/2026

Materia: Imposición de las costas de la primera instancia a la entidad bancaria que, tras no dar respuesta alguna a la reclamación extrajudicial de los prestatarios, se allanó a la demanda interpuesta por estos en ejercicio de la acción de nulidad de las cláusulas de gastos y de interés de demora. La falta de coincidencia exacta entre la reclamación extrajudicial, que planteaba la nulidad de otras cláusulas adicionales que no fueron luego objeto de la demanda, es irrelevante a estos efectos, más aún cuando la pretensión judicial afectaba a menos cláusulas de las inicialmente controvertidas en la vía extrajudicial. Estimación del recurso de casación, asunción de la instancia, estimación de la apelación de los prestatarios e imposición al banco de las costas de la segunda instancia en aplicación de las sentencias del pleno de esta sala 1785/2025 y 1786/2025, ambas de 4 de diciembre.

«En virtud de este cuerpo de doctrina jurisprudencial carece de toda relevancia a efectos de dispensar de las costas de la primera instancia a la entidad bancaria que se allana a la demanda después de hacer caso omiso a una reclamación extrajudicial el hecho de que en esta se invocara la nulidad de otras cláusulas que posteriormente no se hicieron valer en la vía judicial.

Téngase en cuenta que en este caso la entidad bancaria no dio respuesta alguna a la reclamación de sus clientes pese a que transcurrieron casi siete meses desde que recibió la reclamación hasta que se presentó la demanda, pese a que la nulidad de las cláusulas de gastos y de los intereses de demora discutidos en la demanda había sido ya declarada en las sentencias del pleno de esta sala 705/2015, de 23 de enero de 2015 (sobre nulidad de las cláusulas que imponen al consumidor todos los costes de la intervención notarial y registral, el pago de tributos en los que es sujeto pasivo el banco, los gastos preprocesales y procesales del banco) y 469/2015, de 8 de septiembre (el interés de demora establecido en cláusulas no negociadas con consumidores debe

consistir, para no resultar abusivo, en un porcentaje adicional que no exceda de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio). A su vez, las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, establecieron, siguiendo el criterio de la Sala Tercera, que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.

Por todo ello, cuando la entidad demandada recibió el requerimiento extrajudicial de los prestatarios tenía elementos de juicio suficientes para ofrecer una solución consensuada del conflicto y para exponer su postura sobre la solicitud de sus clientes, en lugar de esperar a ser demandada, para luego allanarse completamente a la demanda. El requerimiento efectuado por los prestatarios no obtuvo contestación ni a la nulidad pretendida ni a las cantidades reclamadas, por lo que los prestatarios ignoraban la postura de la entidad acerca de su pretensión principal que es la que, finalmente, ejercitaron con su demanda, excluyendo la reclamación de los impuestos en aplicación de la nueva jurisprudencia». Se estima el recurso de casación.

11.- SENTENCIA 330/2026, DE 2 DE MARZO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 1414/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 17/02/2026

Materia: Responsabilidad por defectos constructivos. Prescripción. Cosa juzgada. La acción ejercitada es una acción de repetición por subrogación legal del asegurador que no se rige por el art. 23 LCS ni resulta subsumible en el art. 18.2 LOE. Su fundamento se encuentra en los arts. 43 LCS y 1145 CC, y su prescripción se rige —como declaró la sentencia 709/2025, de 9 de mayo— por el art. 1964 CC en su redacción anterior a la reforma de la Ley 42/2015. Conforme a la doctrina de esta Sala, la responsabilidad solidaria declarada al amparo del art. 1591 CC opera únicamente en el plano externo para garantizar la tutela del perjudicado y no predetermina la distribución interna de responsabilidades entre los agentes condenados.

«A diferencia de lo razonado respecto de la partida relativa a los ascensores, en el caso de los defectos concernientes al lucernario y mármol, zona de juegos, pozo y recubrimiento de cable eléctrico la conclusión ha de ser distinta, pues concurren elementos objetivos que permiten excluir la responsabilidad, incluso compartida, del arquitecto técnico en el ámbito interno de la acción de regreso. En el proceso promovido por la Comunidad, la sentencia de primera instancia declaró expresamente —salvo en lo relativo al mármol, sobre lo que no se pronunció de forma autónoma— que tales defectos eran imputables a la promotora constructora, atribución que no fue corregida por la sentencia dictada en apelación. Antes bien, la Audiencia Provincial afirmó que resolvía «sin perjuicio de lo resuelto en la instancia y en la forma en que se ha hecho en el caso, atribuyendo la puntual responsabilidad a los distintos intervinientes en el proceso constructivo como corolario de la prueba practicada y valorada oportunamente», limitándose a revisar y razonar específicamente sobre otros defectos —entre ellos los ascensores— sin alterar la imputación concreta realizada respecto de los ahora considerados, dispensando además a las manchas en el mármol el mismo tratamiento que a las de óxido y humedad en los lucernarios.

Ello revela que, en relación con estas partidas, no existió una declaración genérica e indiferenciada de responsabilidad solidaria en el plano causal, sino una atribución singularizada a la promotora constructora como responsable de su ejecución defectuosa. Si, conforme a la doctrina jurisprudencial sobre la acción de regreso, la distribución interna de responsabilidades exige destruir la presunción de igualdad del art. 1138 CC mediante la acreditación de una efectiva participación causal en el daño, con mayor razón debe excluirse la responsabilidad de quien ya fue descartado en cuanto a la génesis de esos concretos defectos en el proceso previo. No se trata aquí de reabrir el debate sobre la condena solidaria frente al perjudicado, sino de atender a la concreta delimitación causal efectuada, que individualizó la causa de los daños en deficiencias de ejecución atribuibles a la constructora promotora.

Frente a lo que sucedía con los ascensores —donde la palmaria disparidad dimensional permitía apreciar un ámbito de control compartido en fase de replanteo y ejecución— en los defectos relativos al lucernario y mármol, zona de juegos, pozo y recubrimiento de cable eléctrico no consta una omisión específica del deber de dirección material del arquitecto técnico que permita afirmar su intervención causal, sino que la responsabilidad deriva de deficiencias propias de la ejecución constructiva imputadas en exclusiva a la promotora constructora». Se estima en parte el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

Además, en esta Sección se han firmado las siguientes sentencias en materia con jurisprudencia reiterada:

12.- SENTENCIA 291/2026, DE 23 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 9337/2021

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

Votación y fallo: 18/02/2026

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 productos financieros del Banco Popular. Reiteración de doctrina (Banco Santander).

13.- SENTENCIA 249/2026, DE 17 DE FEBRERO. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 6278/2022

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

Votación y fallo: 10/02/2026

Materia: Reiteración de la doctrina contenida en la STS 1662/2024, de 10 de diciembre de 2024. Prescripción de la acción de restitución de pagos indebidos en un contrato anterior a la fecha de aplicación de la Directiva 93/13 (31 de diciembre de 1994). En estos contratos la prescripción de la acción de restitución se rige por las normas del Código Civil y no por la Directiva sobre cláusulas abusivas. La acción se encuentra prescrita (Banco Sabadell).

Marzo 2026.