TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA

GABINETE TÉCNICO

SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 2 AL 6 DE NOVIEMBRE DE 2026,
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 1647/2026, DE 22 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 3553/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 14/10/2026

Materia: Contrato de crédito al consumo vinculado a un contrato de prestación de un tratamiento dental. Art. 29.3 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo. Acciones contra el prestamista en caso de incumplimiento del prestador del servicio (tratamiento incompleto).

«La aplicación al caso de esta doctrina determina la estimación del recurso de casación, pues la audiencia no tiene en cuenta que la falta de «entrega» o de «conformidad» de «los bienes o servicios objeto del contrato» a que se refiere el art. 29.3 LCCC no solo son presupuesto de la garantía del prestamista, sino que además delimitan el alcance y contenido de sus obligaciones frente al consumidor.

En este caso, partiendo del incumplimiento de la prestadora del servicio y del carácter vinculado del contrato de préstamo concertado para su financiación, la actora, tras haber dirigido contra el proveedor su reclamación sin obtener satisfacción, ha ejercido frente al prestamista al amparo del art. 29.3 LCCC la acción de cumplimiento.

El cálculo de la prestación económica solicitada se ha hecho atendiendo al valor del coste de la prestación por un tercero, sin que la cuantía exacta reflejada del presupuesto aportado por la actora haya sido discutida por la demandada. Esa cantidad se corresponde con el valor de la prestación no realizada y comporta la satisfacción del interés del cumplimiento de la prestación a que respondían los contratos celebrados por la Sra. R, por lo que queda comprendida en el ámbito de aplicación del art. 29.3 de la LCCC, en los términos expuestos». Se estima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 1669/2026, DE 29 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3696/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer
Votación y fallo: 20/10/2026

Materia: Derecho de sucesiones. Testamento ológrafo. Naturaleza de la cláusula que establece un plazo de vigencia. Doctrina de la sala. Validez de la disposición testamentaria. El hecho de que el testador fije un plazo de validez del testamento no significa que la disposición no sea definitiva, sin perjuicio de su carácter esencialmente revocable, ni por tanto determina que no estemos ante un testamento en el sentido legal del término.

«En el presente caso, de acuerdo con su redacción literal, la cláusula -por cierto, añadida por el testador a posteriori, una vez estampada la firma, según se desprende del examen del documento- no contiene la más mínima mención a posibles disposiciones testamentarias futuras, ni ordena o dispone su derogación, sino que se limita a fijar un plazo de validez de un año a la voluntad expresada en el testamento.

No se establece, directa o indirectamente, la ineficacia, la anulación, la revocación o la supresión de hipotéticas disposiciones futuras que pudieran alterar las previsiones contenidas en el documento, antes al contrario, la cláusula

indica el periodo de tiempo durante el cual el testamento, como acto unilateral del testador que ha expresado en el mismo su voluntad, se considera vigente y despliega plenos efectos, y cuyo transcurso sin que se haya producido la condición que lo convierte en la última voluntad real del testador, a saber, su fallecimiento, determina la pérdida de validez y, por ende, su ineficacia.

La intención del testador es clara: pretende que la voluntad expresada en el documento rija o surta efectos a lo largo del plazo de un año, finalizado el cual se extingue por su propia decisión. Ello no implica que no se pueda revocar o modificar antes de que discurra dicho plazo, sino que, en todo caso, una vez vencido, ya no produce efectos.

Al no tratarse de una cláusula derogatoria de disposiciones futuras ni dirigirse a impedir o dificultar la revocabilidad del testamento (nótese que no se dice que no se pueda revocar o modificar, en todo o en parte, en el curso del plazo de un año, sino que la validez del testamento es de un año), no resulta de aplicación el art. 737 CC, lo que implica la estimación del primero de los motivos, si bien carece de efecto útil porque ello no comporta la nulidad del testamento, como a continuación se analizará al examinar los motivos tercero y cuarto (el segundo, relativo a la aplicación analógica del art. 737 CC, carece de fundamento desde el momento en que la Audiencia considera directamente aplicable el precepto por estimar que nos hallamos ante una cláusula derogatoria de disposiciones futuras)». Se desestima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 1650/2026, DE 26 DE OCTUBRE. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 2069/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez
Votación y fallo: 30/09/2026

Materia: Juicio ordinario posterior a la oposición del deudor en el proceso monitorio. La Audiencia Provincial, al considerar que el objeto del juicio ordinario posterior al proceso monitorio quedaba limitado a las cuestiones alegadas en el escrito de oposición y, en consecuencia, no examinar la alegación relativa al pago parcial, vulneró el derecho de la demandada a la tutela judicial efectiva, en su vertiente de derecho de acceso a la jurisdicción, así como el principio "pro actione". Art. 32 LH. El hecho de que la carga real figurase inscrita en el folio de la finca matriz no permite descartar, por sí solo, que la falta de constancia de dicha carga en los folios de las fincas segregadas pueda tener consecuencias en el plano de su oponibilidad frente a terceros.

«En el presente caso, las circunstancias concurrentes no respaldan la alegación de la recurrente de que desconocía la existencia del REM por no figurar este en los folios de las fincas adquiridas. Por el contrario, permiten concluir que conocía el régimen jurídico al que estaban sujetas las fincas y la existencia de la carga real cuya exigibilidad cuestiona.

Así resulta, en primer lugar, de que en la contestación a la demanda la propia recurrente reconoció que en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se habían incorporado los estatutos de la comunidad de propietarios de Ribera de la Tenca y que en ellos se establecía el régimen aplicable, incluido el REM. En segundo lugar, la recurrente aportó con su contestación, como documento n.º 13, una copia de esos mismos estatutos, tal como figuraban en la escritura de división horizontal y obra nueva. En tercer lugar, la escritura de compraventa identificaba como título de la vendedora la

escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y hacía referencia a su inscripción registral. En cuarto lugar, la adquirente declaró en aquella escritura que la vendedora había puesto a su disposición la documentación prevista en el Decreto 515/1989, de 21 de abril, de la que formaban parte los estatutos y las normas de funcionamiento de la comunidad, y manifestó conocer la situación y el estado de las fincas y del edificio en el que se encontraban. Finalmente, declaró expresamente que conocía y aceptaba las normas de la comunidad por las que se regían las fincas, incorporadas a la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Estas circunstancias, valoradas conjuntamente, no constituyen una mera posibilidad abstracta de que la recurrente hubiera podido conocer la existencia del REM. Ponen de manifiesto que este formaba parte de la documentación relativa a las fincas, que la adquirente había reconocido disponer de esa documentación y que, además, había declarado conocer y aceptar las normas comunitarias correspondientes. No resulta, por ello, sostenible, a la vista de tales manifestaciones y actuaciones, que la existencia de la carga le fuera desconocida.

Al contrario, en las circunstancias expuestas, la documentación a la que tuvo acceso la recurrente y las declaraciones efectuadas en la propia escritura de adquisición permiten concluir que conocía la existencia del REM y el régimen jurídico al que estaban sujetas las fincas, pese a que la carga no figurase en sus respectivos folios reales. En consecuencia, no puede invocar el desconocimiento de la realidad jurídica que sirve de fundamento a su pretensión de protección registral.

Esta conclusión se acomoda a la doctrina de la sentencia 1205/2000, de 22 de diciembre, sobre el concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales, así como a la recogida en la sentencia 144/2015, de 19 de mayo, que señala que la diligencia exigible al adquirente debe valorarse atendiendo al marco concreto y circunstancial de la impugnación. La buena fe no puede apreciarse en abstracto, prescindiendo de las circunstancias acreditadas en el caso. Y las circunstancias acreditadas desvirtúan la presunción de buena fe de la recurrente y no permiten reconocerle la condición de tercera hipotecaria protegida que sería necesaria para sostener la inoponibilidad de la carga». Se estima en parte el recurso extraordinario por infracción procesal y se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 1654/2026, DE 27 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3028/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 20/10/2026

Materia: Derecho de retracto de comuneros en caso en que el 50 por ciento de las cuotas de la comunidad son enajenadas a un primer comprador, y este a su vez vende las cuotas adquiridas en nueve escrituras públicas de compraventa a sucesivos adquirentes. Se tiene conocimiento al mismo tiempo de todas las enajenaciones llevadas a efecto. Ejercicio del derecho de retracto sobre la primera transmisión y llamada al proceso al resto de los compradores, de manera que la sentencia dictada no es una “res inter alios” parte (un asunto entre otras partes), sino que afecta directamente a todos los litigantes. El precio y las condiciones de la compra son los de la primera venta.

«La cuestión, que ahora se suscita, es dirimir si las condiciones del derecho de retracto ejercitado son los derivadas de la primera compraventa o de las sucesivas transmisiones cuando de todas ellas pudo tomar constancia el titular del derecho de retracto al mismo tiempo; o dicho de otra forma, si se puede imponer que el precio que rija la subrogación no sea el de la primera transmisión onerosa, sino el de las fraccionadas -nueve compraventas en el caso enjuiciado- que pudieran suponer y sin duda suponen una onerosidad mayor en la subrogación legal derivada de la remisión que el art. 1525 del CC efectúa al art. 1518 del mismo texto legal, en tanto que el retrayente debe no solo el precio de la transmisión sino también los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, así como los gastos necesarios o útiles que se hubieran hecho en la cosa vendida.

También, procede determinar si el ejercicio del retracto con respecto a la primera transmisión determina la improcedencia de la acción ejercitada por no haber inicialmente interpelado a los sucesivos adquirentes en el plazo de los nueve días establecido en la ley, a pesar de haber ejercitado el derecho de retracto conjuntamente contra todos ellos y no de forma parcial por la cuota y precio pagado por cada sucesivo adquirente.

En definitiva, entendemos, en contra de la posición sostenida por los recurrentes demandados, que el derecho de retracto fue debidamente ejercitado en cuanto que nació con la primera transmisión, y se dedujo dentro del plazo legal de los nueve días del art. 1524 CC, con subrogación en las concretas condiciones contractuales de la compraventa -adquisición del 50% de las cuotas de la finca comunitaria por 19.600 euros y los gastos de dicha escritura- sin que las ulteriores enajenaciones, que responden además a la misma finalidad de dar acceso al edificio rehabilitado por la mercantil Residencial Ereaga Playa, puedan impedir el ejercicio del retracto por parte de los demandantes sobre la primera venta, y cuyos derechos no pueden verse perjudicados por las sucesivas transmisiones realizadas, que se encuentran jurídicamente condicionadas por el derecho de retracto nacido con la primera compraventa, sucesivos adquirentes a quienes se les dio además, debidamente, la oportunidad de ejercitar el derecho de defensa mediante su interpelación judicial. No podemos imponer a los demandantes que se vean concernidos por los intereses contractuales de los codemandados con respecto a la finca litigiosa». Se desestima el recurso de casación.

5.- SENTENCIA 1670/2026, DE 29 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 3393/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 21/10/2026

Materia: Propiedad horizontal. Interpretación del art. 17.12 LPH, en la redacción dada por el real decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, vigente cuando se adoptó el acuerdo impugnado por los demandantes, ahora recurrentes en casación, y por el que se prohibió el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos en la comunidad de propietarios a partir de la fecha del acuerdo. El acuerdo fue adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representaban las tres quintas partes de las cuotas de participación. La sala desestima el recurso de casación interpuesto por los propietarios que impugnaron el acuerdo y reitera la doctrina de las SSTS del

pleno 1232/2024, 1233/2024, de 3 de octubre y 1205/2025, de 2 de septiembre, que declararon que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y literal, el término «limitar» del art. 17.12 LPH, no excluía el acuerdo comunitario adoptado por la junta de propietarios, con las mayorías establecidas, de prohibición de la actividad de uso turístico.

«La cuestión que suscita el recurso ya fue resuelta por esta sala en las sentencias de pleno 1232 y 1233/2024, de 3 de octubre […]:

»Este precepto constituye precisamente una excepción al régimen de la unanimidad para conseguir que el acuerdo comunitario de veto al alquiler turístico sea posible en derecho. Si no bastaría con la oposición de quien quiera destinar el inmueble a tal actividad para que el uso turístico deba tolerarse, generándose entonces la problemática derivada de la imposición de condiciones que lo hiciesen inviable en la práctica con la rica problemática judicial e incremento de la litigiosidad que generaría […]».

La precitada doctrina es ratificada por la STS 1205/2025, de 2 de septiembre.

En definitiva, la interpretación de la norma, que se hace por la audiencia, no es extensiva, sino declarativa del alcance y significado de tal precepto, bajo los criterios hermenéuticos antes expuestos.

Por todo ello, consideramos que el recurso de casación no debe ser estimado y que la interpretación llevada a efecto por la audiencia es conforme a derecho». Se desestima el recurso de casación.

Además, ha sido firmadas por esta Sección la siguiente sentencia dictada en materias con jurisprudencia reiterada:

6.- SENTENCIA 1663/2026, DE 29 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 2946/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 15/07/2026

Materia: Préstamos hipotecarios, cada uno de ellos con una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de transparencia tras la sentencia de pleno 1590/2025, de 11 de noviembre, dictada de conformidad con las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (C-300/23). Reiteración de jurisprudencia (Unión de Créditos Inmobiliarios).

7.- SENTENCIA 1664/2026, DE 29 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 4390/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 22/07/2026

Materia: Préstamo hipotecario que incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de transparencia tras la sentencia de pleno 1590/2025, de 11 de noviembre, dictada de conformidad con las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (C-300/23). Reiteración de jurisprudencia. La transparencia de la cláusula determina que no proceda examinar su

abusividad. Estimación del recurso de casación de la entidad prestamista (Unión de Créditos Inmobiliarios).

8.- SENTENCIA 1673/2026, DE 30 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 514/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 15/09/2026

Materia: Préstamo hipotecario que incorpora una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Parámetros del control de transparencia tras la sentencia de pleno 1590/2025, de 11 de noviembre, dictada de conformidad con las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (C-300/23). Reiteración de jurisprudencia. La transparencia de la cláusula determina que no proceda examinar su abusividad. Estimación del recurso de casación de la entidad prestamista (Unión de Créditos Inmobiliarios).

9.- SENTENCIA 1674/2026, DE 30 DE OCTUBRE. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 514/2020
Ponente: Excma. Sra. D.ª Raquel Blázquez Martín
Votación y fallo: 22/09/2026

Materia: Préstamo hipotecario con una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia. Allanamiento de la entidad prestamista al recurso de casación de los prestatarios (BBVA).

Noviembre 2026.