

CRÓNICA JURISPRUDENCIAL (XIII): SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2025

JOSÉ-RAMÓN GARCÍA VICENTE

Letrado del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo, *Civil*

Catedrático de Derecho Civil

Cómo citar / Citation

García Vicente, J. R. (2025).

Crónica jurisprudencial (XIII): septiembre – diciembre 2025

Cuadernos de Derecho Privado, 13, pp. 135-155

DOI:<https://doi.org/10.62158/cdp.88>

(Recepción: 17/12/2025; aceptación: 29/12/2025; publicación: 31/12/2025)

Resumen:

En esta crónica se da cuenta de la doctrina del Tribunal Supremo en el periodo que se considera. En particular de las sentencias de pleno sobre el control de transparencia y de abusividad de los contratos de préstamo hipotecario que emplean el índice IRPH; el ejercicio de acciones colectivas; un conflicto entre el Derecho estatal y una norma vizcaína en materia de retracto de montes; y, en fin, la duración de un contrato de arrendamiento en que se pacta la prórroga forzosa a favor del arrendatario. También se relacionan algunas otras sentencias de interés del propio Tribunal Supremo.

Palabras clave

Acciones colectivas; control de abusividad; control de transparencia; índice IRPH; pacto comisorio; prescripción; prórroga forzosa; retracto.

Abstract

In this chronicle, an account is given of the Supreme Court's case law during the period under consideration. In particular, it addresses the Full Bench judgments on the review of transparency and unfairness of mortgage loan agreements using the IRPH index; the bringing of collective actions; a conflict between State law and a Biscayan provision in the field of rights of pre-emption and redemption in respect of forest land; and, finally, the term of a lease agreement in which a mandatory extension in favour of the tenant is stipulated. It also refers to certain other judgments of interest handed down by the Supreme Court itself.

Keywords

Representative actions; review of unfairness; review of transparency; IRPH index (Mortgage Loan Reference Index); pactum commissorium; limitation period; mandatory extension; right of redemption.

1.- El *punctum dolens* del recurso de casación (extraordinario por tantas razones) es la noción de “interés casacional”, noción que después de la (última, por ahora) reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, *de enjuiciamiento civil* es el corazón de este recurso (art. 447.2 y 3), salvo para los casos en que la materia sea referida a los derechos fundamentales. La tutela de los derechos fundamentales propicia o, más bien, exige, que se revise sucesivamente su aplicación y también que estos derechos gocen de las mayores garantías, lo que significa que se disponga de algo bastante parecido a una tercera instancia.

La noción confirma, también, la ambivalencia del recurso: por un lado, este sirve para elaborar la “doctrina” jurisprudencial (art. 1.6 CC), esto es, aquella regla (o enseñanza) que determina el alcance de esta u otra norma o conjunto de normas siempre que haya conformado la razón decisoria de la sentencia. Por otro lado, con el recurso se atiende a la tutela del interés concreto del recurrente: a este no le interesa más que de modo incidental y, desde luego siempre instrumental, que el Tribunal aclare esta o aquella norma o fije de modo abstracto su sentido, sino que lo que pretende es que la decisión se adopte en su interés.

Después del entusiasmo nacido al abrigo de la novedad legislativa del RD-ley 5/2023, de 28 de junio, apenas se ha vuelto sobre esta noción. Sí alguno de mis compañeros en el Gabinete técnico: A. Pardillo, de modo incidental, en esta misma revista (*Cuadernos de Derecho privado 11 [2025]*), más general, D. Vázquez: *La Ley 10751 (2025)* y, para un régimen singular del recurso, en lo que concierne a una sentencia dictada por la Audiencia provincial en única instancia sobre impugnación de resoluciones de la Oficina Española de Patentes y Marcas (art. 477.1 II LEC) A. Valdés-Bango en *La Ley 10827 (2025)*. Cabe añadir a F. de P. Blasco Gascó: *A propósito de la doctrina jurisprudencial (o la casación compartida)*, Tirant lo Blanch, 2024 sin apenas novedades respecto a sus trabajos anteriores; y, en fin, los trabajos de los procesalistas J. Banacloche, M. Ortells y P. Morenilla en los *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Víctor Moreno Catena*, H. Soleto / R. López / A. Arnaiz / S. Oubiña (coords.), volumen 2, Tirant lo Blanch, 2025.

Cabe recordar que no rige ninguna jerarquía ni sumisión entre órganos jurisdiccionales ni existe entre nosotros una regla que establezca que la doctrina del Tribunal Supremo sea “vinculante” para el resto de los tribunales: las decisiones de estos solo se corrigen o alteran en virtud de los recursos y no le cabe al Tribunal dictar instrucciones sobre la aplicación del ordenamiento jurídico (art. 12.2 y 3 LOPJ).

La doctrina del Tribunal Supremo (también la que emana de las sentencias que dicte en pleno) debe ser, por ende, “persuasiva por su racionalidad”. En otras palabras: obtiene su respaldo por la convicción y no por la imposición (normativa). No cabe hablar, por tanto, de vinculación ni de sujeción a las directrices que enuncie el Tribunal Supremo.

Sin embargo, en la sentencia de pleno [1590/2025, de 11 de noviembre](#) (R. Blázquez Martín) relativa al IRPH, de la que daré cuenta más adelante (*infra* 4, i), el Tribunal afirma lo siguiente en su fundamento de derecho 7.º, apartado 2:

“Esta apreciación no nos exime de facilitar un catálogo de los diferentes elementos que habrán de ser tenidos en cuenta por los órganos jurisdiccionales en la realización del control de transparencia, en cumplimiento de nuestra obligación de formar doctrina jurisprudencial (art. 1.6 CC) y de la función que, como tribunal de casación, nos corresponde en orden a la armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica (SSTJUE de [7 de agosto de 2018 \[Sala Quinta\]](#), asuntos acumulados C96/16 y C- 94/17, *Banco Santander y Escobedo Cortés*, y [14 de marzo de 2019 \[Sala Tercera\]](#), C-118/17, *Dunai y Erste Bank*)”.

Llamo la atención sobre la fórmula verbal imperativa “habrán de ser tenidos en cuenta” que, como ahora veremos también emplea el TJUE. En la sentencia de pleno [1591/2025, de 11 de noviembre](#) (N. A. Orellana Cano), la segunda sobre el IRPH (*infra* 4, ii), fundamento de derecho 9.º, apartado 2, simplemente se afirma:

“Lo que debemos hacer, en consecuencia, desde el punto de vista casacional, es establecer unos parámetros de abusividad de la cláusula conforme a las sentencias del TJUE, para comprobar, después, si la cláusula supera o no el control de abusividad conforme a estos criterios”.

Es rigor, resulta difícil deducir de las sentencias del TJUE que se aducen -con sus imprecisiones gramaticales en el uso de tiempos y formas verbales- que esa función de armonización (que, sin duda, se le atribuye al tribunal de casación) o mejor, que el resultado “normativo” de tal función, “tenga que ser” seguida por el resto de los tribunales. Como es obvio, son muchas las ocasiones en que los órganos judiciales discuten si la jurisprudencia del Tribunal Supremo -y no solo del español- satisface tal función de protección, más allá de que además de los datos o elementos que deben ser tenidos en cuenta importa -sobre manera- el juicio de relevancia y ponderación.

En otros términos, una cosa es que el Tribunal conforme catálogos de directrices o parámetros (que es, típicamente, su función propia) y otra que tales directrices “tengan que ser tenidas en cuenta”. Esa sujeción se gana, no se debe.

La STJUE [14 de marzo de 2019 \[Sala Tercera\], C-118/17, Dunai y Erste Bank](#) concluye en su apartado 64 (y debe recordarse que se pronuncia sobre el régimen húngaro, véanse sus apartados 58 y 59):

“Habida cuenta de las anteriores consideraciones, debe responderse a las cuestiones prejudiciales cuarta y quinta que la Directiva 93/13, interpretada a la luz del artículo 47 de la Carta, no se opone a que un órgano jurisdiccional superior de un Estado miembro adopte, en aras de una interpretación uniforme del Derecho, resoluciones vinculantes acerca de las condiciones de aplicación de esta Directiva, siempre que no impidan al juez competente ni asegurar la plena eficacia de las disposiciones de dicha Directiva y ofrecer al consumidor un recurso efectivo para la protección de los derechos que esa norma le pueda reconocer ni plantear una petición de decisión prejudicial al Tribunal de Justicia en este sentido, extremo este cuya apreciación corresponde, en cualquier caso, al órgano jurisdiccional remitente.”

En la STJUE [7 de agosto de 2018 \[Sala Quinta\], asuntos acumulados C96/16 y C- 94/17, Banco Santander y Escobedo Cortés](#) dice el tribunal -esta vez sí respecto a nuestro sistema jurisdiccional-:

“[68] A este respecto, tal como el Abogado General ha manifestado en lo sustancial en el punto 60 de sus conclusiones, no puede excluirse que los órganos jurisdiccionales superiores de un Estado miembro —como es el Tribunal Supremo— estén facultados, al ejercer su función de armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica, para elaborar determinados criterios que los tribunales inferiores *tengan que aplicar* al examinar el eventual carácter abusivo de la cláusulas contractuales [cursiva nuestra].

[69] De este modo, si bien es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo cuestionada en el litigio principal no parece formar parte de las disposiciones más rigurosas que los Estados miembros pueden adoptar a fin de garantizar un mayor nivel de protección de los consumidores con arreglo al artículo 8 de la Directiva 93/13, puesto que —según el Gobierno español expuso ante el Tribunal de Justicia en la vista— la referida

jurisprudencia no parece tener fuerza de ley ni constituir una fuente del Derecho, no es menos verdad que la elaboración de un criterio jurisprudencial —como el definido por el Tribunal Supremo en este caso— responde al objetivo de protección de los consumidores que persigue la citada Directiva. En efecto, del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 y de la concepción general de la misma se desprende que la finalidad de la Directiva no es tanto garantizar un equilibrio contractual global entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato como evitar que se produzca un desequilibrio entre esos derechos y esas obligaciones en detrimento de los consumidores.”

Para completar el círculo reproduzco el pasaje que se cita en esta última sentencia de las [conclusiones del Abogado General Wahl](#) con matices en el modo verbal, más respetuosos con nuestro sistema de fuentes:

“[60] Por otra parte, no puede excluirse que los órganos jurisdiccionales superiores de un Estado miembro estén facultados, al ejercer su función de armonización de la interpretación del Derecho nacional, para elaborar determinadas orientaciones que sirvan de guía a los órganos jurisdiccionales inferiores en su apreciación del carácter abusivo de las cláusulas contractuales que vinculan a los consumidores, siempre que estas orientaciones sean conformes con las definidas por el Tribunal de Justicia”.

La jurisprudencia del TJUE sí tiene carácter vinculante, de modo inequívoco: lo establece el artículo 4 *bis* 1 LOPJ. Y así entre las últimas, la sentencia [1212/2025, de 3 de septiembre](#) (M. Almenar Belenguer, fundamento de derecho 2.^º, apartado 4) que refiere el alcance del artículo 267 TFUE y cita las SSTJUE, Gran Sala, de [14 de mayo de 2020, C-749/19 \[Comisiones Obreras y Deutsche Bank, véanse especialmente sus apartados 69 y 70\]](#) y, Sala Segunda, de [12 de mayo de 2022, C-556/20 \[Schneider Electric, apartado 55\]](#).

2.- Las sentencias de pleno de este periodo son las siguientes: en primer lugar, las sentencias [1590/2025, de 11 de noviembre](#) (R. Blázquez Martín) y [1591/2025, de 11 de noviembre](#) (N. A. Orellana Cano) que se pronuncian sobre la cláusula IRPH y ofrecen, además de una síntesis de la doctrina de la propia sala y del TJUE (sentencias Sala Novena de [13 de julio de 2023, C-265/22, ZR, PI y Banco de Santander](#) y [12 de diciembre de 2024, C-300/23, NB y Kutxabank](#), en la que, en particular en la segunda, se debatía sobre la conformidad de la doctrina del Tribunal Supremo con la propia del TJUE en esta materia), además de un “catálogo” de los

elementos o parámetros a los que recurrir para llevar a cabo el control de transparencia y abusividad de esta cláusula, que ofrece al resto de órganos jurisdiccionales (*infra* 4). Sobre ellas Ernesto Suárez Puga en [almacén de derecho](#), noviembre 2025.

En segundo término, la sentencia [1387/2025, de 7 de octubre](#) (J.L. Seoane Spiegelberg), que se pronuncia sobre la duración máxima de un contrato de arrendamiento en el que se pactó una prórroga indefinida obligatoria para el arrendador en un contrato de arrendamiento posterior a la LAU (1994). Esta sentencia integra la cláusula sin declararla nula, esto es, la cláusula de duración indefinida no podrá ser indefinida sino determinada conforme al modo de integración que establece. La sentencia recurre a un régimen jurídico análogo de cesión temporal de uso que es el propio del usufructo (*infra* 5).

Por último, daremos cuenta de la sentencia [1719/2025, de 26 de noviembre](#) (A. García Martínez) (*infra* 6) relativa a un conflicto entre la regulación vizcaína sobre derecho de retracto en materia de montes y la norma estatal.

Ha habido alguna otra que no merece un examen separado: por un lado, la sentencia [1725/2025, de 26 de noviembre](#) (A. García Martínez) y la sentencia [1734/2025, de 27 de noviembre](#) (F. Cerdá Albero). La primera da cuenta del ATJUE, Sala Sexta, [de 12 de junio de 2025, C-815/24, Diamond Resort Europe Ltd](#), que resuelve la cuestión que el propio Tribunal planteó para afrontar el recurso y niega la competencia de los tribunales españoles; y la segunda estima que se trata de un problema de incongruencia *extra petita* que impide abordar la cuestión sustantiva (“[...] 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...”

3.- Antes de referir las sentencias de pleno mencionadas y, como señalé en la [Crónica](#) anterior, damos cuenta ahora de la sentencia pleno [943/2025, de 16 de junio](#) (P.J. Vela Torres) -*Adicae*-, comentada por Faustino Cordón en [Actualidad jurídica ga-p, 2025](#), relativa al control abstracto de transparencia de la cláusula suelo (en las redacciones de las distintas entidades, según el Tribunal, con grado suficiente de similitud) que se ejerce en una acción colectiva. La sentencia tiene como precedente necesario la [STJUE, Sala Cuarta, de 4 de julio 2024, C-450/22, Adicae](#).

En el caso se resuelve “una demanda contra cuarenta y cuatro entidades financieras que operaban en España [finalmente fueron 101], en la que ejercitaba una acción colectiva de cesación de la condición general de contratación consistente en la limitación de la variabilidad del tipo de interés (cláusula suelo) que las entidades bancarias demandadas utilizaban en sus contratos de préstamo hipotecario a interés variable. A la acción de cesación acumuló una acción de restitución dirigida a obtener una condena a la devolución de lo pagado en aplicación de dicha cláusula”. Y, en particular, si

“a la luz de la doctrina sentada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea [Sala Cuarta] en su sentencia de [4 de julio 2024, C-450/22 \(Adicae\)](#), en el seno de la acción colectiva, el enjuiciamiento sobre la transparencia de la cláusula discutida se basará en dilucidar si un consumidor medio pudo comprender el impacto económico de la estipulación a la luz de las prácticas precontractuales y contractuales estandarizadas de cada entidad de crédito”. “En este sentido, en la acción colectiva el control «no puede tener por objeto circunstancias que caractericen situaciones individuales, sino que se refiere a prácticas estandarizadas de profesionales» (§ 39). El juez ha de analizar si el consumidor medio está en condiciones, en el momento de la celebración del contrato, de comprender el funcionamiento de la cláusula y sus consecuencias económicas y para ello «debe tomar en consideración el conjunto de las prácticas contractuales y precontractuales estándar seguidas por cada profesional en cuestión», entre las que figuran la redacción, su ubicación, la publicidad de los tipos de contratos, la difusión de las ofertas precontractuales generalizadas y cualesquiera otras circunstancias (§ 41).”

El fundamento de derecho 21.^º, a) desgrana la doctrina de la sala y del TJUE sobre el control de transparencia (apartados 1-8), la posibilidad de que además de la cesación quepa pedir la restitución de lo indebidamente pagado (apartados 10-13) y la noción de consumidor medio y el efecto de la cláusula sobre él (apartados 14-18).

4.- Las sentencias relativas a la cláusula IRPH en sus dos dimensiones de transparencia y abusividad: son las sentencias [1590/2025, de 11 de noviembre](#) (R. Blázquez Martín, la primera) y [1591/2025, de 11 de noviembre](#) (N. A. Orellana Cano, la segunda). Estas dimensiones pueden separarse con más facilidad teórica que práctica y respecto a ellas cabe, como tantas veces, que

la discreción o arbitrio lleve a un problema de un sitio -que tal vez sea el que corresponde- a otro que mejor acomode al intérprete.

La primera de las sentencias ordena el catálogo de elementos que pueden emplearse respecto a la transparencia, en un caso en que reputa transparente la cláusula; y la segunda un catálogo extenso respecto a la abusividad, en un caso en el que tampoco reputa la cláusula abusiva.

(i) La sentencia [1590/2025, de 11 de noviembre](#) (R. Blázquez Martín) después de una extensa síntesis normativa y jurisprudencial -de la propia sala, así como de la doctrina del TJUE que incorpora- concluye en el fundamento de derecho 7.^º, que rubrica “*El alcance del control de transparencia de las cláusulas que contienen el IRPH como índice de referencia de los préstamos hipotecarios. Decisión de la sala (IV). Conclusiones sobre los parámetros del control de transparencia de las cláusulas que contienen el IRPH como índice de referencia*”, con la siguiente doctrina:

“1.- De este amplio y complejo recorrido normativo y jurisprudencial se desprende que la superación o no del control de transparencia de las cláusulas que contienen el IRPH como índice de referencia no admite una respuesta única y que la solución dependerá de las concretas circunstancias de cada préstamo y de cada litigio, en función de los hechos que queden probados en el mismo.

2.- Esta apreciación no nos exime de facilitar un catálogo de los diferentes elementos que habrán de ser tenidos en cuenta por los órganos jurisdiccionales en la realización del control de transparencia, en cumplimiento de nuestra obligación de formar doctrina jurisprudencial (art. 1.6 CC) y de la función que, como tribunal de casación, nos corresponde en orden a la armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica (SSTJUE de [7 de agosto de 2018 \[Sala Quinta\], asuntos acumulados C96/16 y C- 94/17](#), y [14 de marzo de 2019 \[Sala Tercera\], C-118/17](#)).

3.- El control de transparencia debe garantizar que un consumidor medio esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del método de cálculo de ese tipo de interés (IRPH más diferencial) y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de la cláusula de intereses remuneratorios sobre sus obligaciones financieras. El catálogo elementos a

tener en cuenta en la realización de este control se extrae del contenido de los fundamentos jurídicos anteriores y puede condensarse en los siguientes parámetros:

i) Será necesario comprobar, en primer lugar, si el préstamo litigioso, por su fecha y cuantía, está sujeto al bloque normativo de la Orden de 1994 y de la Circular 5/1994, o al de la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o, por último, exclusivamente a la normativa general sobre condiciones generales de la contratación y consumo. Esto último sucederá en los préstamos que, por su fecha o cuantía, quedaron fuera del ámbito de aplicación de la Orden de 5 de mayo de 1994, esto es, todos los anteriores al 9 de diciembre de 2007 en los que el capital prestado excediera de 25 millones de pesetas (150.253,03 €).

ii) Sobre el conocimiento de la composición, de las peculiaridades, de los valores y de la evolución del tipo oficial, como regla general, y sin perjuicio de lo que precisaremos en los puntos iii) y iv), la publicación en el BOE de las Circulares 5/1994 y 5/2012 y de los sucesivos valores de los índices IRPH (trasladados luego a la sede electrónica del Banco de España) permitirá entender superado este elemento del control de transparencia, pues esta circunstancia permite a un consumidor razonablemente atento y perspicaz comprender que el referido índice se calculaba según el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda, incluyendo así los diferenciales y gastos aplicados por las diferentes entidades, al que habría que añadir el diferencial pactado en el caso concreto.

Tenemos en cuenta a este respecto que ya desde la sentencia 669/2017 hemos insistido en que los intereses remuneratorios del préstamo, que constituyen, esencialmente, el precio del negocio, admiten dos sistemas de determinación: el interés nominal fijo, inmune a las fluctuaciones de los tipos de interés, y el interés variable, en cuyo cálculo se establecen dos elementos contractuales que, conjuntamente, intentan mantener la economicidad del contrato: el elemento temporal (la revisión periódica del tipo aplicable) y el elemento cuantitativo, conforme al cual el tipo de interés resultante se desglosa en dos componentes: un tipo de referencia indicativo del precio del dinero (en nuestro caso, el IRPH) y un margen o diferencial establecido en términos porcentuales. En consecuencia, cuando se utiliza el sistema de índice de referencia más diferencial, el precio del préstamo no es solo el correspondiente al índice, sino el resultante de la suma del valor del índice en cada periodo contractual más el margen.

iii) La Directiva 93/13 no impone que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice, ni siquiera en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista, pues el índice de referencia quedó establecido mediante un acto administrativo que fue objeto de una publicación oficial, y en principio, los prestatarios tienen de este modo acceso a la información que puede permitir a un consumidor medio comprender el método de cálculo y los sucesivos valores del índice. La información necesaria puede provenir de elementos no facilitados directamente por el prestamista profesional, siempre que esos elementos estén públicamente disponibles y pueda accederse a ellos, en su caso, a través de ciertas indicaciones dadas en tal sentido por ese profesional, para lo que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994.

No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990, pues no llegó a publicarse en el BOE una versión consolidada que incluyera los contenidos añadidos por la Circular 5/1994, de modo que, en tales casos, el consumidor no podría lograr la accesibilidad al contenido de esta última circular sin llevar a cabo una tarea que excede de la diligencia de un consumidor medio y se adentra en el campo de la investigación jurídica.

iv) Si, en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, la entidad prestamista ha incumplido el deber de entrega del folleto mencionado en el Anexo I, apartado 3, y sin perjuicio de las consecuencias que procedan en el ámbito de la disciplina de las entidades de crédito, la consecuencia no habrá de ser necesariamente la falta de transparencia. En tales casos, habrá que valorar si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice.

En este sentido, ha de aplicarse la reiterada jurisprudencia de esta sala (por todas, sentencia [1574/2024, de 20 de noviembre](#) [P. J. Vela Torres]) según la cual el requisito de la transparencia material persigue un resultado insustituible, que es un consumidor suficientemente informado, pero que ese objetivo puede alcanzarse por pluralidad de medios:

“2.-Como hemos declarado en reiteradas ocasiones (sentencias [509/2020, de 6 de octubre](#) [J. M.^a Díaz Fraile], [564/2020, de 27 de octubre](#) [P. J. Vela Torres] y [642/2020, de 27 de noviembre](#) [I. Sancho Gargallo]), no existen medios tasados para obtener el resultado que con el requisito de la transparencia material se persigue: un consumidor

suficientemente informado. El adecuado conocimiento de la cláusula, de su trascendencia y de su incidencia en la ejecución del contrato, a fin de que el consumidor pueda adoptar su decisión económica después de haber sido informado cumplidamente, es un resultado insustituible, aunque susceptible de ser alcanzado por pluralidad de medios. Así lo pusimos también de relieve en la sentencia [171/2017, de 9 de marzo](#) [pleno, Ignacio Sancho Gargallo], en que afirmamos que en cada caso pueden concurrir unas circunstancias propias cuya acreditación, en su conjunto, ponga de relieve con claridad el cumplimiento o incumplimiento de la exigencia de transparencia”.

Por ello, de la misma manera que hemos afirmado que el mero cumplimiento de los deberes de entrega documental establecidos en normas sectoriales no colma por sí solo el deber de transparencia cuando esa entrega documental no ha garantizado la información material a la que el consumidor tiene derecho (a título de ejemplo, y entre otras muchas, sentencia [328/2021, de 17 de mayo](#) [J.L. Seoane Spiegelberg]), habremos de valorar que la ausencia del folleto no equivaldrá a una automática falta de transparencia si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones del prestamista sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice.

v) El fin esencial del conocimiento de la mención del diferencial negativo del preámbulo de la Circular 5/1994, en los préstamos sometidos a esta norma, y que se logra con la mención a dicha Circular, es la comprensión, para un consumidor medio, del concepto de TAE en el contexto de la contratación de un préstamo hipotecario. En suma, la pertinencia de tomar en consideración, en la información que precisa un consumidor medio, el llamado «diferencial negativo» mencionado en el preámbulo de la Circular 5/1994 es una información instrumental que permite la adecuada comprensión del concepto de TAE en tal contexto y la diferencia entre los tipos de funcionan estructuralmente como una TAE -los IRPH- y el resto. La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo en la información suministrada resultará irrelevante, por lo ya explicado, si dicha información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y, en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicaba la TAE aplicable a ese primer periodo, o se incluía cualquier otra mención al concepto TAE.

vi) La utilización del IRPH en sí no merma la posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales que no consisten estructuralmente en una TAE, siempre que el valor

actual y los valores históricos de dichos índices se comuniquen o sean accesibles, conforme a lo ya explicado, pues el consumidor medio puede comparar los tipos de interés previstos en las distintas propuestas y para obtener valores comparables lo único que tiene que hacer es añadir a los diferentes índices de referencia el diferencial designado.

4.- En síntesis:

- i) La primera comprobación será la correspondiente al régimen jurídico del préstamo, esto es, la aplicación del bloque normativo de la Orden de 1994 y de la Circular 5/1994, del propio de la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o, por último, exclusivamente la normativa general sobre condiciones generales de la contratación y consumo. Esto último sucederá en los préstamos que, por su fecha o cuantía, quedaron fuera del ámbito de aplicación de la Orden de 5 de mayo de 1994, esto es, todos los anteriores al 9 de diciembre de 2007 en los que el capital prestado excediera de 25 millones de pesetas (150.253,03 €).
- ii) Solo en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 será necesario comprobar las circunstancias relativas a la entrega del folleto previsto en su Anexo I-3 y al diferencial negativo mencionado en la Circular 5/1994.
- iii) Como regla general, el acceso al conocimiento de la composición, de las peculiaridades, de los valores y de la evolución del tipo oficial estará garantizado a través de la publicación en el BOE de las Circulares 5/1994 y 5/2012 y de los sucesivos valores de los índices IRPH (trasladados luego a la sede electrónica del Banco de España), lo que permitirá entender superado este elemento del control de transparencia.
- iv) La Directiva 93/13 no impone que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice, ni siquiera en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista. La información necesaria puede provenir de elementos no facilitados directamente por el prestamista profesional, siempre que esos elementos estén públicamente disponibles y pueda accederse a ellos, en su caso, a través de ciertas indicaciones dadas en tal sentido por ese profesional, para lo que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994.
- v) No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990.

- vi) Si en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 la entidad prestamista ha incumplido el deber de entrega del folleto mencionado en el Anexo I, apartado 3, habrá que tener en cuenta si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice.
- vii) La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo mencionado en el preámbulo de la Circular resultará irrelevante si la información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y, en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicaba la TAE aplicable a ese primer periodo o, se incluía cualquier otra referencia al concepto TAE. No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990.
- viii) La utilización del IRPH en sí no merma la posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales que no consisten estructuralmente en una TAE.”

(ii) La sentencia [1591/2025, de 11 de noviembre](#) (N. A. Orellana Cano) fija, por su parte, los parámetros que cabe emplear para formular un juicio de abusividad de la cláusula en su fundamento de derecho 9.^º, apartado 4:

“Los parámetros del juicio de abusividad de la cláusula de interés variable referenciado al IRPH son los siguientes:

- i) La valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo. Para determinar el carácter abusivo de una cláusula se han de tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en ese momento.
- ii) La existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor depende esencialmente, no del propio índice de referencia, sino del tipo de interés que resulta efectivamente de esta cláusula. Se han de tomar en consideración, no solo los valores del índice de referencia, sino también el diferencial aplicado contractualmente a ese índice, con el fin de comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado.
- iii) El carácter abusivo de una cláusula contractual se debe apreciar con referencia a todas las demás cláusulas del contrato. Puede ser pertinente examinar la naturaleza de

las comisiones eventualmente estipuladas en otras cláusulas del contrato objeto del litigio principal, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista. Pero el hecho de que, debido a sus procedimientos de cálculo, índices como los IRPH se determinen tomando como referencias diferentes TAE, no produce el efecto de transformar el tipo de interés de un préstamo adaptado periódicamente según la evolución de los valores sucesivos de un IRPH en una TAE que pueda desglosarse, por una parte, en un tipo de interés ordinario propiamente dicho y, por otra parte, en diferenciales, comisiones y gastos.

iv) El hecho de que en la cláusula se haga uso de un índice de referencia establecido a partir de las TAE aplicables a los contratos tomados en consideración para calcular los valores sucesivos de este índice, y que esa TAE incluya elementos derivados de cláusulas cuyo carácter abusivo se declare posteriormente, no implica que la cláusula de adaptación del tipo de interés del contrato en cuestión deba considerarse abusiva.

v) Se ha de comparar el tipo efectivo de los intereses ordinarios resultante de la aplicación de la cláusula que establece como índice de referencia el IRPH y el tipo efectivo de esos intereses resultante con los métodos de cálculo generalmente aplicados, y, entre otros, con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato de préstamo en cuestión a un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los de dicho contrato.

vi) Otros aspectos del método de cálculo del tipo de interés contractual o del índice de referencia pueden ser pertinentes, si pueden crear un desequilibrio en detrimento del consumidor, para lo que habrá que estar a las circunstancias de cada caso.”

Después, en el mismo fundamento de derecho, apartado 5, enuncia y desarrolla los elementos que deben tenerse en cuenta para “realizar la comparación del tipo efectivo de los intereses ordinarios resultante con ese método de cálculo y el tipo efectivo de esos intereses resultante con los métodos de cálculo generalmente aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato de préstamo en cuestión, a un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los de dicho contrato”.

5.- La sentencia [1387/2025, de 7 de octubre](#) (J.L. Seoane Spiegelberg) se pronuncia sobre la duración máxima de un contrato de arrendamiento en el que se pactó una prórroga indefinida

obligatoria para el arrendador en un contrato de arrendamiento posterior a la LAU (1994). La sentencia no anula la cláusula, sino que la “integra” con el régimen del usufructo (que es, también, un derecho temporal de uso); esto es, sin rechazar la validez de la cláusula de duración indefinida, determina que el plazo que deberá soportar el arrendador es el previsto en el Código civil para el usufructuario (art. 513 1.^º CC).

La cláusula es del siguiente tenor: “Dada la fuerte inversión que es necesario realizar en la vivienda objeto de arrendamiento la Comisión Ejecutiva autorizó que el plazo de este arrendamiento una vez agotado el normal de 5 más 3 años que figura en el contrato, se prorroga [sic, prorrogue o prorrogare] por años sucesivos con carácter indefinido, condición obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario que podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento, avisando a la caja con 3 meses de anticipación. No se aplicará la penalización que se contempla en la cláusula cuarta del primer anexo del contrato”.

La sentencia de instancia y de apelación rechazó la extinción del contrato (que el arrendador fundaba en la invalidez de la cláusula y su integración con el plazo de tácita reconducción) y fijó el plazo al modo de la sentencia pleno [582/2009, de 9 de septiembre](#) (A. Salas Carceller, véase especialmente su fundamento de derecho 5.^º, dictada para los arrendamientos de uso distinto a vivienda con arrendatario persona jurídica): con la integración del régimen del usufructo y así regirá hasta el fallecimiento del arrendatario, al tratarse en el caso de una persona natural (art. 513. 1.^º CC).

En realidad -como se deduce del fundamento de derecho 3.^º-, la discusión gira en torno a qué duración debe tener el contrato: si debe aplicarse lo que prevé el artículo 10 LAU (y, por tanto, el contrato debe extinguirse) o si el plazo de duración debe ser otro: en particular sin que sea dable una situación entre arrendatario persona física y jurídica que haga al primero de peor condición que el segundo.

El Tribunal señala que la duración indefinida a voluntad del arrendatario consagra una cesión de uso perpetua contraria a la naturaleza del contrato (art. 1543 CC), cesión que es distinta a la prórroga forzosa legal (porque no se funda en la ley, que puede cambiar, sino en la voluntad del arrendatario) prórroga que puede pactarse (fundamento de derecho 4.^º, apartados 3 y 4) siempre que conste con “toda claridad” (aunque la doctrina de la sala sobre esa validez no se refiere, apartado 6 del mismo fundamento, a los contratos de arrendamiento de vivienda posteriores a la LAU [1994]) y, en fin, que dejar en manos del arrendatario su vigencia también

contraría la prohibición contenida en el artículo 1256 CC (fundamento de derecho 4.º, apartado 1). Concluye en el fundamento de derecho 5.º, apartado 2:

“La cuestión controvertida de si un pacto de prórroga convencional vulnera lo dispuesto en el art. 1543 del CC, de manera que provoque la ineeficacia de este tipo de pactos fue contestada negativamente por esta sala con base en los argumentos antes transcritos, con respecto a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, en la sentencia del pleno [582/2009, de 9 de septiembre](#) [Antonio Salas Carceller], mediante la integración del contrato con las normas del usufructo, a los efectos de evitar cesiones perpetuas de uso y respetar lo pactado entre las partes, y esta doctrina es aplicada por los órganos de instancia para evitar que el presente contrato se extendiese indefinidamente en el tiempo, con lo que se determinó la concreta duración del arriendo y no es objeto específico de recurso.

En definitiva, el contrato no queda al arbitrio de la parte arrendataria con vulneración del art. 1256 CC y se respeta el principio de la libre autonomía de la voluntad del art. 1255 del CC, pues no ofrece duda alguna de cuál era la voluntad contractual de ambas partes, expresamente exteriorizada e incluso explicada en el contrato, bajo un criterio de reciprocidad contractual por las importantes obras que asumía el arrendatario. Estipulación de prórroga convencional que fue libremente aceptada y que permitió la confluencia de voluntades precisas para el nacimiento del vínculo arrendaticio objeto del proceso.”

6.- La sentencia [1719/2025, de 26 de noviembre](#) (Antonio García Martínez) aborda una cuestión que tal vez hubiera merecido otra respuesta.

“La cuestión que se plantea exige determinar si el art. 25.6 de la LM [Ley 43/2003, de 21 de noviembre, *de montes*], 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 [Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, *de montes y administración de espacios naturales protegidos*, Bizkaia], 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.” (fundamento de derecho 2.º apartado 2).

Esto es, debe decidirse si la norma foral (que carece de rango legal) se extralimita o no al ordenar el “régimen jurídico” del retracto que titula la administración pública.

Dice el Tribunal, en el fundamento de derecho 2.º, por una parte (sin que distinga, como sí hace el Tribunal Constitucional, entre titularidad y régimen jurídico del derecho):

“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. En esos casos -SSTC [8/2023](#) [Pleno, 22 de febrero, M.ª L. Balaguer], [28/2012](#) [Pleno, 1 de marzo, P. Pérez Tremps], [207/1999](#) [Pleno, 11 de noviembre, P. García Manzano], [156/1995](#) [Pleno, 26 de octubre, J. González Campos], [102/1995](#) [Pleno, 26 de junio, R. de Mendizábal], y [170/1989](#) [Pleno, 7 de noviembre, M. Rodríguez-Piñero]-, el legislador no “regula” la institución civil del retracto, sino que la utiliza como instrumento al servicio de una política sectorial pública, sometiendo su ejercicio al régimen del Derecho civil pero sin alterar su configuración esencial. Cuando ello ocurre, y siempre que la finalidad pública esté vinculada a una competencia autonómica asumida en el Estatuto correspondiente, el retracto así constituido puede integrarse válidamente en la legislación administrativa autonómica o foral, quedando fuera del ámbito material del art. 149.1. 8.ª CE.

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 privatos* 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”.

Como corolario inevitable de prescindir de la distinción -además de un exceso sobre cómo se asigna la competencia sobre la materia “montes” que ya toma como premisa en el planteamiento de la cuestión-, concluye en el mismo fundamento:

“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.

Esta regulación es plenamente conforme con la doctrina constitucional, pues configura un retracto administrativo instrumental atribuido a una Administración pública y encaminado a una finalidad pública legítima en una materia en la que la Comunidad Autónoma (y el Territorio Histórico) ostenta competencia normativa exclusiva. En consecuencia, la norma foral se inserta válidamente en el bloque competencial autonómico y desplaza, en su ámbito propio, la regulación civil general contenida en el art. 25.6 de la LM, que no puede operar como límite en una materia de competencia exclusiva foral - arts. 10.8 del EAPV [LO 3/1979, de 18 de diciembre, *del Estatuto de Autonomía del País Vasco*], 7a) 9 y 8.1 de la LTH [Ley del Parlamento Vasco 27/1983, de 25 de noviembre, *de relaciones comunes entre las instituciones comunes de la Comunidad autónoma y los órganos forales de sus territorios históricos*] y 149.1.23.^a de la CE.

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.”

Basta reproducir este pasaje de una de las sentencias del Tribunal Constitucional citadas. Así la STC [170/1989](#) [Pleno, 7 de noviembre, M. Rodríguez-Piñero], FJ 6.º:

“El establecimiento en favor de la Administración de un derecho de tanteo y retracto para determinados supuestos no implica una regulación de tal institución civil, la cual es perfectamente compatible, como en el caso enjuiciado sucede, con el uso por la Administración de tales derechos previa disposición legislativa constitutiva de las mismas, con sometimiento al Derecho civil del régimen jurídico de las instituciones citadas. No hay pues aquí invasión competencial del título del art. 149.1.8 C.E., por la simple constitución de un derecho de tanteo y retracto, lo que no supone modificación o derogación alguna de la legislación civil en materia de retracto, ya que el precepto impugnado se ha limitado únicamente a crear en favor de la Administración autonómica un derecho de tanteo y de retracto, dentro del conjunto de actuaciones en materia de protección del medio ambiente, *pero sin establecer, en modo alguno, una regulación del régimen jurídico de tales derechos*” [cursiva nuestra]

7.- Entre las sentencias que son de interés en este periodo elijo unas pocas. Así las siguientes:

(i) Dos sobre las relaciones internas en la solidaridad de deudores: la sentencia [1219/2025, de 10 de septiembre](#) (A. García Martínez) relativa al artículo 1145 CC en caso de pago parcial del crédito por un codeudor solidario que reclama el regreso frente a sus codeudores de la parte que no le corresponde conforme a la relación interna; y la que refiere que el derecho del deudor al reembolso nace *ex novo* con el hecho del pago y no con la simple sentencia condenatoria a éste (sentencia [1203/2025, de 2 de septiembre](#), Rafael Sarazá Jimena).

(ii) Ha habido varias sentencias de interés en materia sucesoria, todas con ponencia de M.^a Á. Parra Lucán: así sobre la *interpellatio in iure* (sentencia [1311/2025, de 25 de octubre](#)); fideicomiso de residuo (sentencia [1327/2025, de 29 de septiembre](#)); y respecto al artículo 788 CC (sentencia [1464/2025, de 21 de octubre](#)).

(iii) También se han dictado un par de sentencias sobre la prescripción, ambas con ponencia de M. Almenar Belenguer: por un lado compendia la jurisprudencia sobre la razón de ser de la prescripción, que recurre a la idea antigua de la presunción de abandono o dejación que entraña con la consiguiente interpretación restrictiva (sentencia [1595/2025, de 11 de noviembre](#), fundamento de derecho 3.º, 2); por otro, se recurre al plazo del artículo 1967.4º CC

para determinar el plazo de la acción en los contratos de suministro de energía eléctrica (sentencia [1514/2025, de 29 de octubre](#), fundamento de derecho 2.^º apartado 4, que sobre las razones que fundan esta aplicación dice: “Ciertamente, las sentencias antes citadas [se refiere a las que enumera en el apartado 3] no se extienden sobre las razones por las que entienden aplicable el art. 1967.4^a CC, sino que se limitan a dar por correcta esta opción. Pero, en cualquier caso, a juicio de la Sala, se trata de la solución que más se adecúa con la naturaleza y características del contrato de suministro de agua o energía”).

(iv) Otro par más sobre simulación: así sobre simulación y pacto comisorio -como puede vulnerarse- la sentencia [1265/2025, de 18 de septiembre](#) (A. García Martínez); y sobre la necesidad de que la simulación sea “acordada” por las partes contratantes la sentencia [1528/2025, de 31 de octubre](#) (A. García Martínez)

(v) La sentencia [1447/2025, de 17 de octubre](#) (A. García Martínez) -llamada a ser examinada con cuidado por sus efectos en el mercado del alquiler- asigna al arrendador de nave industrial el deber de vigilar que su arrendatario cumpla las medidas de seguridad exigibles a su actividad (habían convenido en el contrato que el arrendatario adoptara medidas de seguridad idóneas para evitar el riesgo de incendio) y no puede exonerarse frente a los terceros que padecen las consecuencias del fuego. Los términos son estos (fundamento de derecho 2.^º, 2.1):

“La arrendadora, conocedora de que la nave no se encontraba en perfecto estado de uso, de que la actividad desarrollada por la arrendataria comportaba el almacenamiento de productos de evidente naturaleza no ignífuga, y de que esta asumía la obligación de adoptar cuantas medidas de seguridad para la protección contra incendios resultaran necesarias para garantizar en todo momento que la actividad a desarrollar discurriera sin riesgo alguno para las personas o las cosas, se desentendió por completo del cumplimiento por la arrendataria de aquello a lo que se obligaba, sin comprobar la existencia ni suficiencia de los medios de protección exigibles en materia de prevención y seguridad contra incendios. Dicha omisión, valorada a la luz de la diligencia exigible al propietario que pone en el tráfico un inmueble destinado a un uso industrial -la nave se arrendó para ser destinada al almacenamiento de artículos de marroquinería, actividad que, aun sin implicar procesos de fabricación, se encuadra en el uso industrial a los efectos de la normativa de seguridad contra incendios (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, en vigor al momento de los hechos)-, constituye una infracción del deber de cuidado y vigilancia que le incumbía y que tenía la posibilidad real de ejercer.”

(vi) La sentencia [1441/2025, de 17 de octubre](#) (N. A. Orellana Cano) se pronuncia por primera vez sobre una “práctica no consentida” abusiva (art. 82.1 TRLGDCU). En el caso la concesionaria de la autopista cobraba íntegramente el peaje, sin moderar o eliminar su importe cuando no se está prestando el servicio en condiciones suficientemente satisfactorias de fluidez y/o seguridad del tráfico (en condiciones distintas a las esperables de una vía con peaje frente a una que carece de él) sin advertir, como estaba obligada, con antelación de la situación de las obras y los efectos en la circulación -que permite al usuario decidir si asume o no las incidencias advertidas, en suma, si contrata o no-.

(vii) La buena fe en sentido objetivo es una fuente inagotable para la solución de casos diversos. Así sucede en las dos sentencias siguientes: se recurre al abuso del derecho, que se desestima, en un caso de huecos en pared propia en la sentencia [1266/2025, de 22 de septiembre](#) (Antonio García Martínez) “sin perjuicio de que la alegada conveniencia de una evolución jurisprudencial del art. 582 en atención a la realidad urbana sea debatible en otro cauce y por razones de política jurídica”. Qué es un acto propio (y no lo es): así en la sentencia [1328/2025, de 29 de septiembre](#) (M. Almenar Belenguer) con una prolífica exposición de doctrina jurisprudencial sobre la llamada doctrina de los actos propios.

8.- En la próxima Crónica haré algunas consideraciones sobre los *obiter dicta* en las sentencias del Tribunal Supremo (véase el *obiter*, por ejemplo, de la sentencia [1713/2025, de 26 de noviembre](#) [F. Cerdá Albero], fundamento de derecho 2.^º) asunto que recuerda a la anécdota atribuida a Diógenes de Sínope que viendo a todo el mundo atareado “echó a rodar su tinaja para no parecer ocioso”; y también respecto a las sobre garantías y el cuidado que debe emplearse en decisiones (singulares) que pueden afectar a (las reglas comunes y presupuestos económicos) de la concesión de crédito: así la sentencia [1762/2025, de 2 de diciembre](#) (M. Almenar Belenguer) estima que la fianza de los jubilados padres del deudor es una sobre garantía desproporcionada y declara su nulidad, con daño para el acreedor, que es a quien debe explicarse que impuso condiciones excesivas.