



Roj: **STS 3524/2024 - ECLI:ES:TS:2024:3524**

Id Cendoj: **28079110012024100875**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/06/2024**

Nº de Recurso: **7403/2023**

Nº de Resolución: **876/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Xàtiva, núm. 4, 11-10-2021 (proc. 130/2020),  
SAP V 2094/2023,  
ATS 542/2024,  
STS 3524/2024,  
AATS 10555/2024**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 876/2024**

Fecha de sentencia: 18/06/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

**Número** del procedimiento: 7403/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/06/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE VALENCIA SECCION N. 11

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 7403/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 876/2024**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 18 de junio de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Avanza Fitness Club S.L., representada por el procurador D. Luis Sala Sarrión, bajo la dirección letrada de D. Carlos Sánchez Aguirre y D. José Vicente Rodríguez Sánchez, contra la sentencia núm. 292/2023, de 29 de junio, dictada por la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación núm. 57/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal núm. 130/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Xátiva, sobre desahucio por precario. Ha sido parte recurrida Divarian Propiedad S.A., representada por el procurador D. Antonio Barbero Giménez y bajo la dirección letrada de D.ª Cristina García Meca.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Francisca Vidal Cerda, en nombre y representación de la mercantil Divarian Propiedad S.A., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra la mercantil Avanza Fitness Club S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"condenando a la demandada a desalojar el inmueble sito en DIRECCION000 de Xátiva (Valencia) dejándolo libre, vacuo y expedito a disposición de mi mandante, dentro del plazo legal, apercibiéndola, en su caso, de lanzamiento, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte demandada en caso de oposición".

2.- La demanda fue presentada el 6 de febrero de 2020 y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Xátiva, se registró con el núm. 130/2020. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.- El procurador D. Luis Sala Sarrión, en representación de Avanza Fitness Club S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] dictar resolución:

1º) Disponiendo no haber a dictar sentencia en el presente procedimiento sobre el fondo del asunto planteado, por la inadecuación del procedimiento, con imposición de costas a la demandante;

2º) Subsidiariamente, pronunciándose sobre el fondo asunto mediante sentencia por la que, con íntegra desestimación de la demanda, acuerde absolver a mi representada de todos los pedimentos deducidos de contrario, con condena en costas a la demandante".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la jueza sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Xátiva dictó sentencia n.º 115/2021, de 11 de octubre, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimo la demanda de juicio verbal de desahucio de precario formulada por la entidad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD S.A., representada por la Procuradora de los Tribunales D.ª FRANCISCA VIDAL CERDA contra la entidad AVANZA FITNESS CLUB S.L. asistida por el Procurador de los Tribunales D. LUIS SALA SARRIÓN al estimar título para poseer válido a favor de la demandada de la finca objeto del presente procedimiento.

Se impone el pago de las costas procesales generadas en el presente procedimiento a la parte demandante".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Divarian Propiedad S.A.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 29 de junio de 2023, cuya parte dispositiva establece:

"PRIMERO.- Se estima el recurso de apelación interpuesto por Divarian Propiedad S.A. contra la Sentencia número 115/2021 de 11 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Xátiva, en el procedimiento verbal número 130/2020.

"SEGUNDO.- Se revoca la sentencia recurrida, acordando en su lugar:



1º) Se estima la demanda interpuesta por Divarian Propiedad S.A. contra Avanza Fitness Club S.L.

2º) Se declara la posesión en precario de la nave y se condena a la demandada a desalojar el inmueble sito, según dirección catastral, en DIRECCION000 de Xàtiva, dejándola libre vacua y expedita, apercibiéndola que de no hacerlo se hará a su costa.

3º) No se hace pronunciamiento sobre el pago de las costas devengadas en primera instancia.

"TERCERO.- No se hace pronunciamiento sobre el pago de las costas devengadas en esta segunda instancia."

**TERCERO .-** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- El procurador D. Luis Sala Sarrión, en representación de Avanza Fitness Club S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"Primero.- Al amparo del artículo 469.1.2º de la LEC: infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia. Infracción por inaplicación de los artículos 207.3 y 222.4 de la LEC, que regulan los efectos de la cosa juzgada formal y material; de la doctrina jurisprudencial sobre los "efectos reflejos" de la sentencia; y de los artículos 24.1 y 2 de la CE, que reconocen el derecho a la tutela judicial efectiva, sin indefensión, así como al proceso con todas las garantías, incluyendo el derecho a la defensa, la audiencia y la contradicción.

"Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC: vulneración de Derechos Fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la CE. Error patente en la valoración de la prueba, con infracción del artículo 348 de la LEC.

"Tercero.- Al amparo de los artículos 469.1.3º y 469.1.4º de la LEC. Infracción de normas legales que rigen las garantías del proceso que produce indefensión, y vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la CE. Vulneración del derecho de defensa de la demandada".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Al amparo del artículo 477.1 de la LEC. Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción por inaplicación del artículo 1281, párrafo primero del CC, sobre la interpretación de los contratos.

"Segundo.- Al amparo del artículo 477.1 de la LEC. Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción por inaplicación de los artículos 361, 434 y 453 del CC.

"Tercero.- Al amparo del artículo 477.1 de la LEC. Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción por inaplicación de los artículos 334.3º, 353, 358, y 361 del CC.

"Cuarto.- Al amparo del artículo 477.1 de la LEC. Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción por inaplicación de los artículos 361 y 453 del CC".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 24 de enero de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de Avanza Fitness Club S.L. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 29 de junio de 2023, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11.ª, en el rollo de apelación n.º 57/2022, dimanante del juicio verbal de desahucio por precario n.º 130/2020, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Xàtiva."

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 13 de junio de 2024, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes*

1.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Chiva se siguió un procedimiento de desahucio por impago de la renta, a instancia Catalunya Banc, contra Patrimonial Algama S.L., en el que recayó sentencia firme que declaró resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 21 de julio de 2006 y condenó a la demandada a desalojar la finca arrendada, sita en DIRECCION000, de Xàtiva.



- 2.- El 10 de septiembre de 2018, el citado inmueble fue adquirido por Divarian Propiedad S.A. (en adelante, Divarian).
- 3.- La finca está ocupada por Avanza Fitness Club S.L. (en lo sucesivo, Avanza), cuya socia única es Patrimonial Algama.
- 4.- Divarian formuló una demanda de juicio de desahucio por precario contra Avanza, por ocupar sin título el inmueble y pese a la firmeza de la sentencia del Juzgado de Chiva antes citada.
- 5.- Previa oposición de la demandada, el juzgado desestimó la demanda, al entender, resumidamente, que: (i) carece de justificación que la demandante no haya instado la recuperación del inmueble en la ejecución de la sentencia precedente; (ii) existió una operación compleja integrada por unos contratos de arrendamiento financiero con Algama, socia única de la demandada, y con la demandada, cuya finalidad conjunta era propiciar el desarrollo del negocio o industria de Avanza; (iii) aunque la demandante tiene derecho a poseer el inmueble y falte el pago de renta, no procede el precario, porque la demandada tiene título que justifica su posesión, dado que las obras efectuadas en el inmueble han transformado la finca litigiosa y no existe identidad con el objeto del desahucio, encontrándonos ante unas instalaciones deportivas con todos sus elementos que no coinciden con la finca objeto del contrato de arrendamiento resuelto en el proceso anterior (una simple nave industrial), sin perjuicio de que pueda resolverse la relación en otro procedimiento.
- 6.- El recurso de apelación de la demandante fue estimado por la Audiencia Provincial, que consideró, resumidamente, que: (i) la demandada ocupaba la nave industrial sin título para ello tras quedar resuelto el contrato que le permitía la posesión; (ii) que la demandada sea titular de unos bienes muebles que adquirió mediante leasing no conlleva que tenga título para ocupar el local, que es la cuestión nuclear del precario; (iii) la posesión de Avanza, en cuanto que no fue parte en el contrato, estaba subordinada al título que tenía Algama; (iv) las innovaciones introducidas en la nave no alteran esa situación, ya que en el contrato no se especificó el destino de la nave y no hay constancia de su situación arquitectónica con anterioridad al arrendamiento; (v) las obras no le confieren un título para poseer, ni tampoco el ejercicio de una actividad industrial; (vi) sobre el derecho a retener, solo se podría oponer como título en este procedimiento si con carácter previo se hubiera declarado tal derecho, sin perjuicio del derecho de la demandada respecto a aquellos bienes incorporados de manera permanente en la nave al correspondiente abono de su importe, cuestión que queda fuera de este proceso; (vii) no hay ejercicio desleal del derecho.

Por lo que revocó la sentencia de primera instancia y estimó la demanda.

- 7.- Avanza ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal de ambos demandados**

#### **SEGUNDO.- Primer motivo de infracción procesal. Cosa juzgada**

##### *Planteamiento:*

- 1.- El primer motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º LEC, denuncia la infracción de los arts. 207.3 y 222.4 LEC y el art. 24.1 y 2 CE.
- 2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente argumenta, resumidamente, que la sentencia recurrida tiene en cuenta los efectos de la sentencia dictada en un juicio precedente, sobre resolución del arrendamiento del inmueble, en el que Avanza no fue parte y en el que no fueron objeto de enjuiciamiento las obras realizadas por ella en el inmueble.

##### *Decisión de Sala:*

- 1.- La sentencia recurrida no aplica la institución de la cosa juzgada en el sentido de considerar que la sentencia dictada en el previo juicio de desahucio entre el anterior propietario y Patrimonial Algama tenga respecto de este procedimiento los efectos previstos en el art. 222. 3 LEC, sino que la tiene en consideración para analizar la legitimidad de la posesión de la ahora recurrente, a fin de determinar si es precarista o no.
- 2.- Como consecuencia de ello, ni una supuesta cosa juzgada ha constituido la razón decisoria de la resolución de la Audiencia Provincial, ni la sentencia hace siquiera mención a esa institución o a los preceptos legales que la regulan. Lo que el tribunal de segunda instancia razona es que, como el derecho a poseer de Avanza estaba ligado al de Patrimonial Algama (en cuanto que ésta era la única socia de Avanza) y Patrimonial Algama carecía de título posesorio, tampoco lo tenía Avanza. Cuestión jurídica que atañe al fondo del asunto y que ni tiene carácter procesal ni tiene que ver con la institución de la cosa juzgada.
- 3.- En su virtud, este primer motivo de infracción procesal debe ser desestimado.

#### **TERCERO.- Segundo motivo de infracción procesal. Error patente en la valoración de la prueba**

*Planteamiento:*

1.- El segundo motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.4.º LEC, denuncia la infracción del art. 24 CE, en relación con el art. 348 LEC, sobre la valoración de la prueba pericial.

2.- Al desarrollar el motivo, la parte recurrente alega, sintéticamente, que la sentencia recurrida incurre en dicho error patente cuando declara que no hay constancia de la situación arquitectónica del inmueble con anterioridad al arrendamiento financiero, sin tener en cuenta la prueba pericial que acredita la ejecución por la recurrente de unas obras que tuvieron como consecuencia una absoluta transformación del inmueble.

*Decisión de la Sala:*

1.- La valoración de las pruebas periciales es función soberana y exclusiva de los juzgadores que conocen en la instancia, que no es verificable en el recurso extraordinario por infracción procesal, salvo que se conculque el art. 24.1 CE por incurrirse en error de hecho palmario, o se desconozcan o falseen las conclusiones del perito. La sentencia de esta sala 309/2005, de 29 abril, a la que se remite la sentencia 460/2016, de 5 de julio, recoge una reiterada jurisprudencia en el sentido de que, como no existen reglas legales preestablecidas que rijan el criterio estimativo de la prueba pericial, ni las reglas de la sana crítica están catalogadas o predeterminadas, la conclusión que resulta es, en principio, la imposibilidad de someter la valoración de la prueba pericial a la verificación casacional. Excepcionalmente, cabrá la revisión cuando en los informes de los peritos o en la valoración judicial se aprecie un error patente, ostensible o notorio, cuando se extraigan conclusiones contrarias a datos fácticos evidentes, se efectúen apreciaciones arbitrarias o contrarias a las reglas de la común experiencia, se tergiversen las conclusiones periciales de forma ostensible, se falseen arbitrariamente sus dictados o se aparten del propio contexto del dictamen pericial ( sentencias 58/2010, de 19 febrero; 28/2013, de 30 de enero; 163/2016, de 16 de marzo; 460/2016, de 5 de julio; 141/2021, de 15 de marzo; y 514/2023, de 18 de abril; entre otras).

2.- La sentencia recurrida no desconoce el informe pericial, sino que lo valora en el sentido de que el dictamen toma en consideración los proyectos de ejecución de obras que facilitó la demandada, pero no certifica en qué estado se encontraba el inmueble antes de la ejecución de tales obras. Es más, la sentencia hace mención expresa al dictamen pericial y a su contenido, pero tras analizarlo concluye que no puede servir de base para afirmar que el inmueble sobre el que se firmaron los contratos de arrendamiento y el que ahora es objeto de litigio sean diferentes, porque en el contrato de arrendamiento no se especificó el destino de la nave y no consta su situación arquitectónica anterior.

Asimismo, la Audiencia Provincial tampoco ignora la existencia y realización de las obras, pero considera que su ejecución no confiere a la demandada/recurrente título suficiente para permanecer en el inmueble. Lo que nuevamente es una cuestión jurídica ajena a una mera valoración probatoria.

3.- En su virtud, el segundo motivo de infracción procesal también debe ser desestimado.

**CUARTO.- Tercer motivo de infracción procesal. Carácter plenario del juicio de desahucio por precario***Planteamiento:*

1.- El tercer motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.3.º y 4.º LEC. Infracción del art. 24 CE con indefensión.

2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente arguye, resumidamente que la sentencia recurrida ha rechazado que pueda oponerse el derecho de retención sobre el inmueble, por no haber sido reconocido el mismo con carácter previo en un juicio precedente, lo que vulnera la doctrina del Tribunal Supremo sobre el carácter plenario del juicio de desahucio por precario, sin restricción alguna en materia de alegación y prueba.

*Decisión de la Sala:*

1.- Nuevamente se parte de una premisa incorrecta, puesto que la sentencia recurrida no niega el carácter plenario del juicio de desahucio por precario, e incluso, al contrario, lo afirma expresamente.

2.- Cosa distinta es que niegue el derecho de retención pretendido por la demandada sobre determinados muebles e instalaciones, pero no por el tipo de juicio, sino porque considera que dicho derecho tendría que haber sido reconocido previamente en otro procedimiento.

En todo caso, la influencia que un pretendido derecho de retención o la indemnización que quepa por las inversiones realizadas en el bien poseído tengan en el título posesorio habilitante para enervar una acción de precario no son cuestiones de índole procesal, sino, una vez más, de orden sustantivo, dirimibles en el recurso de casación, pero no en el de infracción procesal.



3.- Como consecuencia de ello, el tercer motivo de infracción procesal debe seguir la misma suerte desestimatoria que los anteriores.

### Recurso de casación

**QUINTO.-** *Primer motivo de casación. Interpretación de los contratos*

*Planteamiento:*

1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción del art. 1281-1 CC, sobre interpretación de los contratos.

2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que la sentencia recurrida ha considerado que la recurrente carece de título para poseer el inmueble porque asumió que su posesión estaba subordinada al título que tenía sobre el inmueble la mercantil arrendataria financiera, con lo que desconoce lo que fue el objeto de los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra, en cuya virtud la arrendataria adquirió la propiedad de los elementos del establecimiento que pasaron a incorporarse al inmueble integrándose como parte inseparable, con pleno consentimiento del propietario de la nave.

*Decisión de la Sala:*

1.- No nos encontramos ante un problema de interpretación contractual, porque la Audiencia Provincial, precisamente porque los contratos de arrendamiento quedaron resueltos por la previa sentencia de desahucio, no los interpreta.

2.- La sentencia recurrida no hace ninguna interpretación ilógica o arbitraria de los contratos de arrendamiento que antecedieron a la situación posesoria que ahora se discute. Su conclusión de que unos contratos resueltos por sentencia firme no pueden constituir título suficiente para considerar que la demandada no es precarista es perfectamente ajustada a Derecho, puesto que no puede constituir título posesorio un contrato que ya no está en vigor y en el que la ahora recurrente ni siquiera fue parte.

3.- En su virtud, el primer motivo de casación debe ser desestimado.

**SEXTO.-** *Segundo, tercero y cuarto motivos de casación. Construcción en inmueble ajeno. Poseedor de buena fe. Derecho de retención. Viabilidad del desahucio*

*Planteamiento:*

1.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 361 CC, en relación con los arts. 434 y 453 CC.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente argumenta, resumidamente, que la sentencia recurrida infringe los mencionados preceptos legales y su jurisprudencia interpretativa, por cuanto no le otorga la protección del constructor de buena fe en inmueble ajeno cuando la obra es consentida por el propietario.

2.- El tercer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 334.3º, 353, 358 y 361 CC.

Al desarrollar el motivo, la parte recurrente alega, sintéticamente, que la sentencia recurrida infringe los citados preceptos y la jurisprudencia que los interpreta, al ignorar que, en cuanto que el propietario de un inmueble en el que se realiza una obra por un constructor de buena fe solo adquiere la propiedad de lo incorporado mediante su indemnización, no tiene acción para el desahucio en tanto no realice el pago de lo construido.

3.- El cuarto motivo de casación denuncia la infracción del art. 361 CC.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente aduce, resumidamente, que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que declara que el propietario de un inmueble en el que se han realizado obras de edificación por un tercero de buena fe no puede reclamar la posesión sin previo pago de la indemnización correspondiente.

4.- Dada la neta conexidad argumental entre estos tres motivos de casación, que tienen como denominador común la alegación de que la acción de desahucio es inviable hasta que el poseedor sea indemnizado por los gastos y obras que haya realizado en el inmueble, al tener mientras tanto un derecho de retención, se resolverán conjuntamente, para evitar inútiles reiteraciones.

*Decisión de la Sala:*

1.- En los últimos años, la sala ha conformado un cuerpo de doctrina sobre los derechos del poseedor en relación con los gastos necesarios y los gastos útiles en la cosa poseída y la exigencia de la buena fe y las situaciones de precario a los efectos de obtener el reembolso de tales gastos, o correlativamente un derecho de retención sobre el inmueble mientras no le sean reembolsados, constituido básicamente por las sentencias 123/2018, de 7 de marzo, 586/2019, de 6 de noviembre, 614/2020, de 17 de noviembre, y 755/2021, de 3 de noviembre, que su vez, compendian y sistematizan otras muchas anteriores.



2.- En tales resoluciones hemos declarado que de la regulación contenida en los arts. 453 y 454 CC se desprenden con claridad las siguientes reglas: (i) todo poseedor (aún sin ser de buena fe) tiene derecho al abono de los gastos necesarios; (ii) sólo el poseedor de buena fe tiene derecho al abono de los gastos útiles o del aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa (opción que corresponde a quien haya vencido en la posesión); (iii) el poseedor de buena fe también tiene derecho en ambos casos (gastos necesarios y útiles) a la retención de la cosa en garantía del derecho de abono; (iv) ningún poseedor, aunque sea de buena fe, puede exigir el abono de los gastos suntuarios (de puro lujo o recreo).

Asimismo, la jurisprudencia de esta sala ha interpretado el art. 453 CC tanto en lo que se refiere a la distinción de los conceptos de gastos necesarios y gastos útiles, como en relación con el concepto de buena fe en las situaciones de tenencia de las fincas en precario, a los efectos de determinar la existencia o no de un derecho de retención de la finca, como título enervante de una eventual acción de desahucio.

3.- En particular, la sala ha abordado en distintos precedentes la cuestión de si el precarista puede tener la condición de poseedor de buena fe a los efectos de obtener el reembolso de los gastos útiles hechos en la finca durante el tiempo de duración del precario, cuestión que ha resuelto en sentido negativo, con la consecuencia de haber negado correlativamente el derecho de retención para oponerse al desahucio.

En este sentido, la sentencia 133/1948, de 17 de mayo, ya afirmó que:

"[c]omo solamente cabe reputar poseedor de buena fe, conforme al art. 433, al que ignora que [en] su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide, resulta evidente que el derecho a la retención de la cosa únicamente puede reconocerse en el poseedor con título, es decir, en el poseedor civil, pero no en el precarista, que carece de título y goza sólo de la mera tenencia o posesión natural de la cosa, y por tal motivo no puede retener ésta en su poder por los gastos que en la misma hubiere realizado, ni impedir el desahucio [...]".

Doctrina que fue posteriormente reiterada por la sentencia 442/1984, de 9 de julio, que precisó la exigencia de buena fe en el sentido de relacionarla y vincularla también a la existencia de un título suficiente de la posesión, que niega en el precarista; así como por las sentencias 326/1997, de 21 de abril, 726/2000, de 13 de septiembre, y 469/2002, de 20 de mayo.

4.- Más recientemente, las sentencias 123/2018, de 7 de marzo, y 755/2021, de 3 de noviembre, han reiterado y confirmado la doctrina que interpreta el art. 453 CC, en el sentido de reconocer el derecho de retención de la cosa únicamente al poseedor civil, pero no al precarista, que carece de título y goza sólo de la tenencia o posesión natural de la cosa.

El derecho de retención actúa como garantía del derecho de abono de los gastos o mejoras hechas en la finca, de forma que aquel derecho sólo existirá cuando exista este derecho de reembolso, pues como derecho de garantía es accesorio de la obligación a cuyo aseguramiento sirve (aunque no siempre que existe el derecho de reembolso se reconoce también el de retención, ex art. 453-I CC).

En consecuencia, en las situaciones de precario, donde concurren la falta de título suficiente y de buena fe (derivada del conocimiento por el precarista de su falta de título), no existe ni el derecho de reembolso de los gastos útiles ni el derecho de retención que garantiza su efectividad.

5.- Toda la argumentación de la recurrente en los tres motivos que analizamos parte una petición de principio que contradice la base fáctica de la sentencia recurrida, que ni consideró probado que las obras se realizaran con conocimiento y consentimiento del arrendador, ni que alteraran sustancialmente el estado del inmueble, ni que se ejecutaran mientras subsistía el contrato de arrendamiento.

6.- En consecuencia, los tres motivos de casación agrupados deben ser desestimados.

#### **SÉPTIMO.- Costas y depósitos**

1.- De conformidad con lo previsto en el art. 398.1 LEC, la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación conlleva que deban imponerse a la recurrente las costas causadas por ellos.

2.- Asimismo, la desestimación de tales recursos implica la pérdida de los depósitos constituidos para su formulación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido  
:



1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Avanza Fitness Club S.L. contra la sentencia núm. 292/2023, de 29 de junio, dictada por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación núm. 57/2022.

2.º- Imponer a Avanza Fitness Club S.L. las costas de tales recursos y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos para su formulación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ