



Roj: **STS 840/2025 - ECLI:ES:TS:2025:840**

Id Cendoj: **28079110012025100328**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/02/2025**

Nº de Recurso: **6606/2019**

Nº de Resolución: **308/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP MA 514/2019,**  
**ATS 1551/2022,**  
**STS 840/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 308/2025**

Fecha de sentencia: 26/02/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6606/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/02/2025

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIA DE MÁLAGA. SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6606/2019

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 308/2025**

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 26 de febrero de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación infracción procesal interpuesto por Beach Guadalmina Playa Parque del Sol, representada por el procurador D. Jorge Deleito García y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Maite y D. Elías contra la sentencia n.º 494/2019, de 16 de julio, dictada por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación n.º 262/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1172/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Marbella, sobre resolución de contrato de arrendamiento. Ha sido parte recurrida Dantonelas Formación y Restauración S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Silvia Urdiales González y bajo la dirección letrada de D. Jesús Álvarez Plaza.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Beach Guadalmina Playa Parque del Sol S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra Dantonelas Formación y Restauración S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se declare:

«\*Respecto de la Primera Adenda y de la Segunda:

- »1. Con carácter principal, su nulidad por carecer el Sr. Ildefonso de las facultades suficientes a efectos de su suscripción.
- »2. Subsidiariamente a lo solicitado en el 1. previo, su nulidad por infracción de los artículos 1.115 y 1.256 del Código Civil.
- »3. Subsidiariamente a lo solicitado en el 2 previo, la resolución de la Primera Adenda y de la Segunda adenda por incumplimiento de las condiciones contenidas en las mismas, ex art. 1.117 y 1.118 del Código Civil.
- »4. Subsidiariamente a lo solicitado en el 3 previo, la resolución de la Primera Adenda y de la Segunda Adenda, ex. Art. 1.124 del Código Civil, por el incumplimiento de Dantonelas que ha ocasionado la frustración de la finalidad la que las mismas respondían.

»\* Respecto del Contrato de arrendamiento de 9 de marzo de 2010:

- »1. Con carácter principal y como consecuencia de la estimación de cualquiera de las acciones referidas a la Primera y a la Segunda Adenda, la declaración de la extinción del Contrato por llegada a término.
- »2. Subsidiariamente a lo solicitado en el 1. previo, la resolución del Contrato por la realización de obras incontestadas sobre la Finca, de conformidad con lo Dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil y en los arts. 35 y 27.2 d) de la Ley 2911994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
- »El legítimo derecho de esta parte a obtener la posesión de la Finca, que deberá ser entregada a la misma por la Demandada.
- »El abono a esta parte por Dantonelas de una indemnización, que se fijarán en ejecución de sentencia, y que englobará los siguientes conceptos:
  - »i. Los daños y perjuicios ocasionados por la ilegítima ocupación de la Finca desde la Fecha de Terminación del Contrato y hasta la efectiva entrega de la posesión a esta parte.
  - »ii. Los gastos en los que incurra esta parte para la reposición de la Finca a la legalidad urbanística alterada por la Demandada».

En el "SEGUNDO OTROSÍ DIGO" solicitó la adopción de medidas cautelares.

2. La demanda fue presentada el 29 de octubre de 2015 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Marbella, fue registrada con el n.º 1172/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. Dantonelas Formación y Restauración S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que alegaba en primer lugar la excepción de defecto en el modo de proponer la demanda y en cuanto al fondo interesó la desestimación íntegra de esta con expresa condena en costas a la actora.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Marbella dictó sentencia de fecha 28 de junio de 2017, con el siguiente fallo:

«Que estimo parcialmente la demanda deducida por BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. frente a DANTONELAS FORMACIÓN Y RESTAURACIÓN, S.L., con los siguientes pronunciamientos:

- »1.- Se declara la nulidad de las adendas de fecha 7 de diciembre y de 23 de diciembre de 2.013 incorporadas al contrato de arrendamiento de fecha 9 de marzo de 2.010 suscrito entre las partes.
- »2.- Se declara la extinción del contrato de arrendamiento de 9 de marzo de 2.010, debiendo la arrendataria entregar libre y expedito el inmueble a la demandante en el plazo legal bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no realizar la entrega voluntariamente.
- »3.- Se condena a la entidad demandada a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación ilegítima del inmueble arrendado, en los estrictos términos establecidos en el Fundamento Sexto de la presente resolución. La cantidad resultante devengará el interés legal y procesal establecido en el Fundamento Séptimo de esta sentencia.
- »4.- Se desestiman los restantes pedimentos de la demanda.
- »5.- No ha lugar a la imposición de costas».

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

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Dantonelas Formación y Restauración S.L.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, que lo tramitó con el número de rollo 262/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 16 de julio de 2019, con el siguiente fallo:

«Estimando el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Sra. Ruiz Rojo en nombre y representación de la mercantil BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. (sic) frente a la sentencia dictada el 28 de junio de 2017 en el Juicio Ordinario n.º 1172/2015 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Marbella, debemos revocar y revocamos dicha resolución y, en su lugar, desestimamos la demanda entablada por la mercantil BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL S.L. contra la mercantil DANTONELAS FORMACIÓN Y RESTAURACIÓN, S.L., absolviendo a dicha parte de las pretensiones que en su contra se contenían en la demanda entablada; ello con imposición a la mercantil Beach Guadalmina de las costas causadas en la instancia y sin que sean de imposición las costas causadas en esta alzada».

3.Beach Guadalmina Playa Parque del Sol S.L. presentó escrito solicitando complemento de la anterior sentencia, que fue denegado mediante auto de 14 de octubre de 2019.

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

1.Beach Gualdalmina Playa Parque del Sol S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El único motivo por infracción procesal fue «al amparo del art. 469.1.3.º LEC y en atención al Fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia, se denuncia la infracción del art. 449.1 del mismo cuerpo legal, en relación con el art. 249.1.6.º y 2 LEC y el art. 24 de la CE».

El único motivo de casación fue «en virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3.º LEC, por interés casacional, se denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo. Infracción del art. 1.548 CC sobre los requisitos exigibles a los administradores de bienes cuando la relación arrendaticia exceda del término de seis años».

2.Dantonelas Formación y Restauración S.L. presentó escrito en el que solicitaba se acordara la sucesión procesal de la sociedad Sáhara Propco S.L. en la posición procesal de la recurrente Beach Guadalmina Playa Parque Sol S.L., que se opuso a la misma. El 1 de junio de 2021 se dictó auto denegando la sucesión procesal interesada por Dantonelas Formación y Restauración S.L., debiendo continuar la tramitación de los recursos con la recurrente Beach Guadalmina Playa Parque Sol S.L.

3.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 esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la mercantil Beach Guadalmina Playa Parque del Sol S.L. contra la sentencia de fecha 16 de julio de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4.ª), en el rollo de apelación n.º 262/2018, dimanante de juicio ordinario n.º 1172/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Marbella».



4. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación e infracción procesal, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

5. Dantoneles Formación y Restauración S.L. presentó escrito aportando documentación nueva que justificaba la solicitud de carencia sobrevenida al iniciar el recurrente nuevo proceso sobre los mismos hechos, dejando por tanto carente y falta de contenido la futura resolución de este Tribunal.

La parte recurrente se opuso a la solicitud de declaración de carencia sobrevenida del objeto del presente recurso.

6. Dantonelas Formación y Restauración S.L. aportó, con apoyo en el art. 271 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y como documento nuevo, la sentencia n.º 304 dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Málaga, de fecha 23 de noviembre de 2023.

7. Por providencia de 13 de enero de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 18 de febrero de 2025, fecha en que ha tenido lugar

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Objeto del recurso y resumen de antecedentes

La demanda que inicia el procedimiento en el que se plantean los recursos se dirige, de manera principal, a que se declare la nulidad de unos contratos alegando la insuficiencia de poderes del director gerente que los suscribió. El juzgado estimó la demanda, la Audiencia Provincial la desestimó, y la actora interpone recursos extraordinario por infracción procesal y de casación que van a ser desestimados.

Para resolver el recurso debemos partir de los hechos que la Audiencia Provincial considera acreditados documentalmente, y que son los siguientes.

«En fecha 28 de enero de 2005 se constituye la sociedad unipersonal de responsabilidad limitada denominada BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL cuyo único socio era la compañía PLAYA PARQUE DEL SOL, S.A. que suscribió las 400 participaciones sociales que componían el capital de la sociedad que ascendía a 7 212 000 euros, siendo regida por un Administrador Único, designándose a Playa Parque del Sol, S.A. y, como persona física, al representante de dicha sociedad D. Enrique Gil Casares (doc. n.º 2 de la demanda). La compañía Playa Parque del Sol, S.A. era propietaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella al tomo 788, libro 705, folio 44, finca n.º 33702, que aportó a la nueva sociedad y pasó a ser la finca n.º 23218 del RP n.º 4 de Marbella e inscribirse a favor de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. (doc. n.º 1 de la demanda). En cuanto al objeto de dicha mercantil, obra en autos los Estatutos Sociales (doc. n.º 2) en cuyo artículo 2º se establecía que "La Sociedad tendrá por objeto la tenencia y explotación de las instalaciones conocidas por el "beach" de Guadalmina". En cuanto al Reglamento de Régimen Interior del Beach Guadalmina (doc. n.º 3) establecía en su art. 1º que el objeto del reglamento era "...establecer unas normas que regulen el uso y disfrute de las instalaciones del Club por parte de los socios, así como la apertura del uso de dichas instalaciones a los no socios", regulando en los artículos siguientes las condiciones de uso por los no socios. Posteriormente la compañía PLAYA PARQUE DEL SOL, S.A. deja de ser la única socia de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. pero sigue siendo socio mayoritario con un porcentaje del 72,75% (así se constata del doc. n.º 9 de la contestación a la demanda).

»Teniendo en cuenta el objeto social de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L.-"la tenencia y explotación de las instalaciones conocidas por el "beach" de Guadalmina"-, en fecha 9 de marzo de 2010 se suscribe un contrato de arrendamiento cuyo objeto era "las instalaciones del conocido como "BEACH GUADALMINA" que comprenden el edificio-restaurant situado junto a la playa con su recinto para jardín y piscina adultos y niños con todo cuanto en él se comprenda, así como las instalaciones deportivas frente al citado edificio compuestas por dos pistas de tenis, cuatro de pádel, y la Concesión Administrativa para la ocupación de parte de la playa delante del edificio con hamacas y sombrillas" (estipulación 1ª del contrato aportado como doc. n.º 4 de la demanda). El contrato se firma entre D. Luis María, Director Gerente de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. nombrado en reunión celebrada el 25 de marzo de 2009 (doc. n.º 20 de la contestación) y D. Mauricio en nombre y representación de una mercantil en constitución de la que él sería el único socio y que se subrogaría en el contrato (estipulación 6ª), que posteriormente resultó ser DANTONELAS FORMACIÓN Y RESTAURACIÓN, S.L. A los efectos que aquí interesan, la duración del contrato era de 5 años, haciéndose constar en el mismo "sin perjuicio de que por las partes se alcance un nuevo acuerdo por el que pueda prorrogarse o continuar el arrendamiento en los términos que se pacten", a lo que se añadió que, siendo intención del arrendatario realizar inversiones para la mejora del club, el contrato se prorrogaría por otros 5 años a petición del arrendatario y, si en el periodo de prórroga el arrendador comunicase su intención



de rescindir el contrato por cualquier causa, el arrendatario recibiría en concepto de indemnización de daños y perjuicios el importe total no amortizado de las inversiones y mejoras que se hubiesen realizado. El importe de las inversiones y mejoras tenía que ser acreditado y contar con el visto bueno de la propiedad. A partir del segundo año de arrendamiento, el arrendatario podía cesar comunicándolo a la propiedad con una antelación de tres meses sin indemnización alguna a favor de la parte arrendadora (estipulación 2ª). La renta era de 50 000 euros anuales más IVA, actualizable (estipulación 3ª). El resto de las estipulaciones del contrato se referían al destino de las instalaciones, calidad, precios y descuentos, cesión y subarriendo, fianza, gastos e impuestos, seguro de responsabilidad y obras y reparaciones. En cuanto a esto último, las partes acordaban que las reparaciones necesarias para el uso de las instalaciones serían de cuenta de la arrendadora; que la arrendataria realizaría las reparaciones debidas al deterioro por el uso normal durante la vigencia del contrato; que las averías y reparaciones sobre elementos que estuvieran desgastados en exceso al momento del contrato serían de la arrendadora; que para la realización de cualquier obra para adecuar el local a la actividad para la que iba a ser destinado la arrendataria no necesitaría autorización de la arrendadora pero sí para todas las demás; que la arrendadora podría realizar durante la vigencia del contrato cualquier tipo de mejora en las instalaciones previo acuerdo con la arrendataria; y que sería de cuenta de la arrendataria la obtención de permisos y licencias necesarias para el ejercicio de la actividad objeto del contrato.

»En fecha 7 de diciembre de 2013 se suscribe la primera adenda discutida (doc. nº 5 de la demanda). En la firma de la misma intervienen ahora el Sr. Mauricio , ya en nombre y representación de la mercantil DANTONELAS FORMACIÓN Y RESTAURACIÓN, S.L., como arrendatario, y D. Ildefonso como Director Gerente de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L. nombrado en reunión celebrada el 22 de julio de 2010 (doc. nº 19 de la demanda y 20 de la contestación). En tal adenda se dice que Dantonelas tiene entregados a Beach Guadalmína la cantidad de 21 000 euros para que destine al pago de deudas con distintos organismos públicos y privados y que Beach Guadalmína asume la obligación frente a Dantonelas de aceptar el pago por parte de ésta del crédito de 300 000 euros que el banco Espirito Santo tiene concedido a la arrendadora, debiéndose ingresar dicha cantidad en la cuenta de Beach Guadalmína. Tanto la cantidad de 21 000 euros como la de 300 000 euros sería devuelta por Beach Guadalmína en la forma establecida en la estipulación 3ª. Y como consecuencia de lo anterior, las partes pactan la modificación del contrato de arrendamiento de fecha 9 de marzo de 2010 en los siguientes términos: la duración del contrato pasa de cinco a diez años, finalizando el 8 de marzo de 2020 sin posibilidad de que la parte arrendadora pudiera resolverlo por su sola voluntad sino únicamente por las causas legalmente establecidas, pudiendo ser resuelto en cualquier momento por la arrendataria con un preaviso de tres meses; en cualquier caso, una vez resuelto el contrato tanto por finalización del plazo como por resolución anticipada de la arrendataria, ésta recibiría una indemnización equivalente al importe de las inversiones y mejoras realizadas en las instalaciones que, a dicha fecha, las partes cifraban en 289 600 euros, sin perjuicio de las que se acometiesen con posterioridad que deberían ser acreditadas para su inclusión.

»En fecha 13 de diciembre de 2013, se suscribe una escritura de compraventa de participaciones (doc. nº 20 de la demanda) por la que D. Ildefonso , actuando como liquidador de la sociedad PLAYA PARQUE DEL SOL, S.A.-socia mayoritaria de BEACH GUADALMINA PLAYA PARQUE DEL SOL, S.L., de la que el Sr. Ildefonso era Director Gerente- vende a D. Mauricio -socio único de DANTONELAS FORMACIÓN Y RESTAURACIÓN, S.L. arrendataria de las instalaciones de Beach Guadalmína- 145 participaciones y a D. Belarmino , 146 participaciones, que posteriormente pasarán a ser adquiridas por el Sr. Mauricio . En cualquier caso, dicha compraventa de participaciones no se hizo efectiva.

»En fecha 23 de diciembre de 2013, se suscribe la segunda adenda al contrato de arrendamiento que resulta controvertida (doc. nº 6 de la demanda). Intervienen las mismas partes que en la primera adenda y exponen que hay suscrito un contrato de arrendamiento y una adenda y que, teniendo ambas partes interés en proteger sus intereses -la arrendadora en asegurarse el cobro de la renta y la arrendataria en amortizar la inversión que va a realizar y que cifra en 1.500.000 euros- modifican nuevamente el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: cláusula segunda: la duración del contrato pasa a ser de 25 años por lo que finalizaría el 8 de marzo de 2035, sin perjuicio de su posibilidad de renovación, justificándose la ampliación de dicho plazo en el compromiso que la parte arrendataria adquiriría de realizar obras de ampliación y mejoras en las instalaciones. Para que el plazo de duración de 25 años fuera efectivo, las obras tenían que estar finalizadas antes del 1 de marzo de 2016. En caso contrario, el plazo de duración sería el de 10 años pactado en la adenda de 7 de diciembre de 2013. Se mantenía la posibilidad de que la arrendataria pudiera resolver el contrato con un preaviso de tres meses y que, tanto en el caso de finalización del plazo contractual como en el caso de resolución anticipada de la arrendataria, ésta recibiría una indemnización equivalente al importe de las inversiones y mejoras realizadas pendientes de amortizar, las cuales deberían estar debidamente acreditadas para su inclusión en la suma que se acordase. Para el caso de que la arrendadora no pudiera hacer frente a la indemnización que en su día se cuantificase, pasarían a ser propiedad de la arrendataria las mejoras realizadas



hasta llegar a compensar el importe de la indemnización. Se modificaba asimismo la cláusula cuarta referida al destino de las instalaciones: ya no había periodos de utilización exclusiva de las instalaciones por parte de los socios aunque sí tenían prioridad.

»Al día siguiente, 24 de diciembre de 2013, se eleva a público tanto en contrato inicial de arrendamiento de 9 de marzo de 2010, como las adendas de 7 y 23 de diciembre de 2013 (doc. nº 5 de la contestación) aunque no consta su inscripción registral.

»Finalmente, en fecha 17 de febrero de 2014 se suscribe entre las partes un nuevo documento (doc. nº 3 de la contestación a la demanda, aportado además testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Marbella al constar aportado en el Juicio Verbal nº 765/2015 de dicho juzgado en la vista celebrada en fecha 4 de septiembre de 2015). Intervienen las mismas partes que en las dos anteriores adendas, exponen la situación de Beach Guadalmina y los conflictos y acuerdan determinados extremos sobre todo en relación con las obras a realizar y la liquidación a la finalización del contrato. En cualquier caso dicho documento no es objeto del presente procedimiento al no hacerse mención alguna al mismo en la demanda entablada».

2.El 29 de octubre de 2015, Beach Guadalmina Playa Parque del Sol interpone una demanda frente a Dantonelas Formación y Restauración S.L. en la que solicita que se declare la nulidad de la primera y segunda adendas incorporadas al contrato de arrendamiento 9 de marzo de 2010 suscrito entre las partes en relación a las instalaciones llamadas "Beach Guadalmina", por carecer su suscriptor, D. Ildefonso, de las facultades suficientes, y, subsidiariamente, su nulidad por infracción de los arts. 1115 y 1256 CC, por incumplimiento de las condiciones contenidas en las mismas, ex arts. 1117 y 1118 CC y, subsidiariamente, por incumplimiento contractual de la demandada que ha ocasionado la frustración de la finalidad a la que las mismas respondían.

También pide respecto del contrato de arrendamiento de 9 de marzo de 2010 su extinción por expiración del término y subsidiariamente, su resolución por realización de obras in consentidas con abono de una indemnización a determinar en ejecución de sentencia que englobe los daños y perjuicios ocasionados por la ilegítima ocupación de la finca desde la fecha de terminación del contrato y hasta la efectiva entrega de la posesión y los gastos en los que se incurra para la reposición de la finca a la legalidad urbanística alterada por la entidad demandada. En la demanda alega que el plazo de duración del contrato de arrendamiento era de 5 años y que expiraba el 28 de febrero de 2015, pero que la demandada permanecía usando las instalaciones al amparo de la firma durante la vigencia del contrato de dos adendas al mismo que tenían por finalidad prolongar la duración inicialmente convenida y alterar la naturaleza y esencia del Beach Guadalmina como club social de carácter privado.

3.El juzgado estima parcialmente la demanda y declara tanto la nulidad de las adendas de fecha 7 de diciembre y 23 de diciembre de 2013 incorporadas al contrato de arrendamiento de 9 de marzo de 2010 como la extinción del contrato de arrendamiento, condenando a la demandada a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación ilegítima del inmueble arrendado.

4.La demandada recurre en apelación la sentencia de primera instancia y la Audiencia Provincial dicta sentencia por la que estima el recurso de apelación y revoca la sentencia de primera instancia, con la consecuencia de que desestima la demanda.

5.Beach Guadalmina Playa Parque del Sol S.L. ha interpuesto recursos de casación y extraordinario por infracción procesal.

6.Dantonelas Formación y Restauración S.L. ha presentado un escrito por el que aporta documentación nueva que justifica, a su juicio, su solicitud de que se aprecie carencia sobrevenida de este proceso. Se refiere en concreto a que la parte recurrente ha iniciado un nuevo proceso en el que solicita la nulidad del contrato de 17 de febrero de 2014, reconociendo por tanto su existencia, vigencia y validez, lo que según dice dejaría carente de contenido y eficacia la sentencia que dicte el tribunal en este recurso.

La parte recurrente se ha opuesto a la solicitud de declaración de carencia sobrevenida del objeto del presente recurso.

7.Dantonelas Formación y Restauración S.L. ha aportado también, con apoyo en el art. 271 LEC y como documento nuevo, la sentencia 30/2023 dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Málaga, de fecha 23 de noviembre de 2023, por la que se absuelve a Ildefonso del delito de administración desleal en el proceso penal en el que Beach Guadalmina Playa Parque del Sol ha actuado como acusación particular.

## **SEGUNDO.- Planteamiento de los recursos. Alegaciones de la parte recurrida**

1.Motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal. En el único motivo del recurso «al amparo del art. 469.1.3.º LEC y en atención al Fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia, se denuncia la infracción del art. 449.1 del mismo cuerpo legal, en relación con el art. 249.1.6.º y 2 LEC y el art. 24 de la CE».



En su desarrollo alega que se ha infringido el requisito de procedibilidad contemplado en el art. 449.1 LEC, que es materia de orden público no sujeta al poder dispositivo de las partes, ya que el recurrente en apelación no acreditó hallarse al corriente en el pago de la renta o haber consignado el importe de las rentas devengadas en el contrato de arrendamiento de 9 de marzo de 2010 o en su caso bajo las adendas de 7 y 13 de diciembre de 2013. Alega que el cumplimiento de este requisito es exigible para todo tipo de procedimientos que lleven aparejado el lanzamiento, y no solo al desahucio por falta de pago. Cita en su apoyo la STS n.º 908/2011 de 30 de noviembre y el ATS de 15 de octubre de 2019 (Rec. 2855/2018).

**2.** Oposición de la recurrida al recurso extraordinario por infracción procesal. En su escrito de oposición, la recurrida alega que el recurso por infracción procesal es inadmisibile por serlo el recurso de casación, conforme a lo dispuesto en disp. final 16.1 5º de la LEC: "Si se tramitaren conjuntamente recurso por infracción procesal y recurso de casación, la Sala examinará, en primer lugar, si la resolución recurrida es susceptible de recurso de casación, y si no fuere así, acordará la inadmisión del recurso por infracción procesal." Considera que carece de forma manifiesta de fundamento, porque se centra únicamente en la supuesta vulneración del art. 449.1 LEC, el cual exige la satisfacción de las rentas vencidas para acceder al recurso de apelación en los procesos que lleven aparejado lanzamiento. Sin embargo, considera que en el supuesto que nos ocupa no se trata de un proceso que lleve aparejado el lanzamiento ya que existe un acuerdo en vigor celebrado por las partes que habilita la posesión de la finca a Dantonellas. Asimismo, se refiere al acuerdo celebrado por las partes en 2014, que es firme y del que no se ha instado la nulidad, tal como señala la sentencia recurrida.

Subsidiariamente, la parte recurrida se opone al recurso por infracción procesal: porque no se trata de un proceso que lleve aparejado lanzamiento, ni concurre la razón que justifica el art. 449 LEC; porque ha habido cumplimiento del contrato, pues Dantonellas ha pagado las mensualidades debidas y, pues en el acuerdo de 17 de febrero de 2014 que la actora no aportó al procedimiento, pero la sentencia recurrida considera probado, se pactó una carencia de obras para la realización de las obras que finalizó el 1 de septiembre de 2015, y también se probó la realización de adelantos de cantidades de dinero para paliar la difícil situación del arrendador, y se acordó su devolución por compensación con la renta anual, tal como ha quedado acreditado; y porque se trata de un contrato de arrendamiento *ad edificatorem*. Alega, en este sentido, que la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga certifica y por tanto constituye hecho probado la realización de las obras descritas tanto en las adendas de 2013 como en el acuerdo de 2014 ("habiendo sido acreditado en autos con la pericial del arquitecto Sr. Velázquez que las obras se ejecutaron en tiempo") por lo que ni la carencia, ni los adelantos, ni las compensaciones se han realizado de forma unilateral por la arrendataria sino en virtud de un negocio jurídico firme celebrado entre las partes.

**3.** Planteamiento del motivo único del recurso de casación. En el único motivo del recurso se denuncia la infracción del art. 1548 CC sobre los requisitos exigibles a los administradores de bienes cuando la relación arrendaticia exceda del término de seis años.

En su desarrollo, la parte recurrente expone que la sentencia recurrida se opone a la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los requisitos exigibles a los administradores de bienes cuando la relación arrendaticia excede del término de 6 años. Cita al efecto las sentencias de 26 de junio de 1989, 30 de marzo de 1987, 12 de noviembre de 1987 y 18 de diciembre de 1973, que vienen a establecer de manera unánime que el arrendamiento por más de seis años excede de los límites de la mera administración, siendo por ende *conditio sine qua non* que el administrador cuente con un poder expreso a efectos de formalizar arrendamientos por plazo superior.

La recurrente alega que según la literalidad del poder otorgado por Beach Guadalmina, el director gerente, Sr. Ildefonso, no estaba legitimado para firmar las adendas en los términos en los que lo hizo, esto es, para suscribir un negocio que culminaría como pronto en el año 2035, máxime cuando se firmaron sin la autorización previa ni el conocimiento de los órganos sociales del Beach Guadalmina, ni fueron ratificadas con posterioridad. También argumenta que en la jurisprudencia invocada consta el requisito temporal de los seis años de manera objetiva, sin entrar a valorar connotaciones de cualquier índole, como hace la sentencia recurrida, al analizar las posibles ventajas que la celebración del arrendamiento podría comportar para la sociedad. La recurrente cuestiona que las obras se hayan realizado, porque según dice no consta ni una sola factura ni un justificante de pago que acredite su realidad. Añade que la extralimitación de poderes del mandatario puede y debe ser opuesta al tercero con el que este contrata.

**4.** Oposición de la recurrida al recurso de casación. Al amparo del art. 271 LEC y del art. 22 LEC, Dantonellas alega que la continuación del procedimiento carece de ventaja o beneficio para la parte actora en atención al contrato vigente existente entre las partes, puesto que el contrato celebrado el 17 de febrero de 2014 continúa vigente y la actora recurrente no ha instado su nulidad.



Dantonellas invoca de forma subsidiaria causas de inadmisibilidad. En primer lugar, por entender que no existe interés casacional porque las sentencias invocadas por la recurrente contienen diferencias sustanciales con las del presente procedimiento; invoca también su buena fe, que las adendas fueron otorgadas por otro administrador pero al amparo de poderes que eran idénticos a los del anterior contrato, que también superaba el plazo de seis años, pues era de cinco años por otros cinco prorrogables a instancias del arrendatario, y sin embargo la recurrente no ha impugnado el primer contrato, al igual que tampoco ha impugnado el contrato ulterior de 2014. Argumenta también que la sentencia recurrida toma en consideración la suficiencia del poder del director gerente en atención a las facultades conferidas, el objeto de Beach y el contenido de los contratos.

Añade que la estimación del recurso carecería de efecto útil en atención al nuevo contrato celebrado el 17 de febrero de 2014 que continúa vigente, sin que la recurrente haya instado la nulidad del mismo, y que habilita a Dantonellas a poseer la finca hasta el año 2035, así como a la realización de las obras descritas en las adendas de 2013, además de proporcionar una carencia de pago en virtud de la estipulación tercera del mismo.

Subsidiariamente se opone al recurso de casación, en síntesis por las siguientes razones: de haberse producido extralimitación en la actuación del Sr. Ildefonso (que según dice no es el supuesto), no podrían aplicarse los efectos de la misma a terceros de buena fe, y en el caso la recurrida lo es, por ser el poder coincidente al del anterior director, por haber realizado las obras sin que la recurrente le dijera nada hasta su terminación, por falta de notificación del posterior cese del director una vez celebrados los contratos; la negación por la recurrente de la suficiencia del poder del Sr. Ildefonso para fundar la nulidad de las adendas y no impugnar el contrato celebrado con un poder semejante por el Sr. Luis María es contrario a los propios actos; la interpretación de los contratos realizada por la Audiencia es acertada, cuando concluye que no se ha probado perjuicio alguno, que las adendas de fechas 7 y 23 de diciembre de 2013 cuya nulidad instaba la parte actora no comprometían el aprovechamiento del objeto del arrendamiento y que las mismas resultaban beneficiosas para la sociedad, que en el contrato se asumía la celebración de obras y construcciones que luego quedan en poder del arrendador.

**TERCERO.-** Decisión de la sala. Desestimación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación

1. Decisión preliminar sobre la petición de terminación del proceso por carencia sobrevenida de objeto. No aceptamos las alegaciones de la recurrida acerca de la carencia sobrevenida de objeto, que hizo valer tanto en su escrito de oposición al recurso como posteriormente después de su admisión. En primer lugar, el contrato de 17 de febrero de 2014 no fue aportado por la actora, pero fue aportado ya por la demandada ahora recurrida en su contestación a la demanda, y a él se refirieron tanto el juzgado como la sentencia recurrida, por lo que no estamos ante un hecho sobrevenido que dé lugar a la terminación del proceso por privar a las partes de todo interés en obtener un pronunciamiento de la sala sobre la cuestión controvertida. En segundo lugar, que se hayan iniciado otros procedimientos judiciales entre las partes o entre otras empresas o personas relacionadas con las partes no determina que este proceso quede sin objeto. Cuestión diferente es la influencia que la sentencia que dictemos pudiera tener en los ulteriores procesos entablados en función de las partes que intervengan y lo que en ellos se discuta.

2. Orden de examen de los recursos. Esta Sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación. En este caso, el examen preferente del recurso de casación viene justificado porque lo que digamos respecto del contenido y naturaleza de los contratos impugnados es un factor que debemos tomar en consideración para decidir lo planteado en el recurso extraordinario por infracción procesal.

3. Desestimación del recurso de casación. El recurso de casación va a ser desestimado, pues la sentencia recurrida no infringe el art. 1548 CC ni es contraria a la jurisprudencia que lo interpreta, por las razones que exponemos a continuación.

i) El recurso de casación se funda en un único motivo en el que se denuncia la infracción del art. 1548 CC, que exige a los administradores de bienes un poder especial para dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años. La regla tiene su razón de ser en el gravamen que supone para el propietario del bien quedar privado de su goce durante un tiempo que se considera excesivamente largo para que se lleve a cabo sin su consentimiento. En este sentido, como recuerda la sentencia 21/2018, de 17 de enero, con cita de otras anteriores, el arrendamiento se considera un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas (arg. arts. 1548 y 271 CC, este último en su redacción anterior a la reforma por la Ley 8/2021, de 2 de junio). La regla es aplicable a los administradores de bienes ajenos (y también se ha tomado en consideración para calificar el acto como de disposición en los supuestos de arrendamientos de bienes solo parcialmente ajenos), y es coherente con la prevista en el art. 1713.I CC para



los mandatarios (sentencia de 12 de noviembre de 1987, STS 8771/1987-ECLI:ES:TS:1987:8771, citada por la parte recurrente).

ii) Frente a las alegaciones de la actora, la sentencia recurrida rechaza que el Sr. Ildefonso careciera de poderes para la suscripción de las adendas y también que tales adendas comprometieran el aprovechamiento de las instalaciones del club, cuyo único objeto era precisamente la tenencia y explotación de tales instalaciones. Para ello, la sentencia recurrida ha valorado de forma razonable que en este supuesto no concurren las razones que están detrás de la exigencia del art. 1548 CC y que han dado lugar a la jurisprudencia que lo ha aplicado cuando el propietario (o el cotitular) han quedado privados del uso de la cosa por más de seis años sin su consentimiento expreso, o en virtud de una autorización que facultaba al apoderado para arrendar sin fijar plazo.

La sentencia recurrida añade que, incluso de no contar con poderes suficientes el administrador, la nulidad pretendida no sería oponible a la demandada. Sobre esta particular, además de descartar la pretendida connivencia del tercero con el administrador para perjudicar a la actora, la Audiencia valora que se realizaron las obras comprometidas en los contratos celebrados, que ha quedado acreditado que fueron beneficiosas para la actora, en cuanto según la pericial practicada y la contabilidad de la demandada, registraban una inversión en las instalaciones por parte de la demandada por un importe de 2 178 000 euros, pero también y sobre todo, que no existe ningún dato que pudiera hacer pensar a la demandada que los poderes del director gerente con el que concertó las adendas pudiera actuar excediendo sus facultades, pues sus poderes eran idénticos a los del anterior director gerente con el que suscribió el contrato inicial de arrendamiento, que superaba con la prórroga a favor del arrendatario el plazo de seis años.

Con todo, la inoponibilidad al tercero de buena fe es un argumento a mayor abundamiento y no es la *ratio decidende* de la sentencia, por lo que no podría constituir el fundamento del recurso de casación, que debe impugnar la razón en la que se basa la decisión de la sentencia. Y lo cierto es que aunque la recurrente vuelve a introducir, como hiciera en la instancia, alegaciones sobre el particular, por lo demás poco respetuosas con lo que considera probado la sentencia recurrida, funda su recurso de casación principalmente en que los contratos litigiosos se celebraron en contra de lo dispuesto en el art. 1548 CC. Este es el motivo que va a ser analizado, y desestimado, pues este tribunal comparte el criterio de la sentencia recurrida.

iii) Contra lo que dice la recurrente, la Audiencia Provincial no se basa en que la regla del art. 1548 CC no se aplica porque los contratos impugnados han sido beneficiosos para la actora por las inversiones realizadas por la demandada en el club. La Audiencia niega que en este supuesto concurren las razones que están detrás de la aplicación del art. 1548 CC a los contratos de puro arrendamiento a través de un conjunto argumental que resulta razonable. En lo sustancial, la sentencia recurrida niega que sea aplicable a los contratos impugnados el art. 1548 CC tras observar que, por su contenido, por el objeto de la sociedad actora y por los poderes del director-gerente que los concertó, el supuesto tiene poco que ver con los resueltos por la jurisprudencia citada por el recurrente sobre este precepto.

Así, la sentencia recurrida ha valorado, junto a otros elementos concurrentes, el objeto de la sociedad actora (la tenencia y explotación de las instalaciones del club, explotación que la sentencia declara se venía haciendo en régimen de alquiler) y las facultades conferidas al director-gerente para realizar los actos de gestión de la sociedad, entre ellos celebrar contratos para el desenvolvimiento de los intereses de la sociedad. También ha analizado el contenido de las cláusulas contractuales, tanto las de los contratos cuya validez se cuestiona (de 7 y 23 de diciembre de 2013) como las de los otros dos contratos celebrados por las mismas partes, tanto el de 9 de marzo de 2010, otorgado en representación de la actora por el anterior director-gerente, Sr. Luis María, como el 17 de febrero de 2014, celebrado por el mismo director-gerente que suscribió en representación de la actora las adendas impugnadas, y cuya validez no ha sido cuestionada por la actora recurrente (a pesar de que, como considera acreditado la sentencia recurrida respecto del de 17 de febrero de 2014, contra lo argumentado por la actora, el contrato sí era conocido por ella antes de interponer la demanda que da lugar a este procedimiento). Este contrato de 17 de febrero de 2014 presupone la existencia y validez de los tres contratos anteriores, del primero de 9 de marzo de 2010 y de las dos adendas que lo modifican, y en él se expone la situación económica de la actora, las inversiones comprometidas en las adendas algunas de las cuales debían ser realizadas por la actora, que no podía asumirlas, los conflictos surgidos entre las partes, y en atención a ello recoge nuevos acuerdos que fijan las obligaciones de las partes antes de seguir gastando más dinero en las instalaciones, las obras a realizar y el destino de las obras en el momento de la liquidación.

De ahí la mención en la sentencia recurrida a que la explotación se venía haciendo en régimen de alquiler al menos desde el contrato celebrado con la demandada el 9 de marzo de 2010 (por un plazo que para la actora era superior a seis años, pues la arrendataria podía prorrogarlo por su sola voluntad otros cinco años más para compensar las inversiones que pensaba realizar); también la referencia al dato de que en la primera adenda se introdujeron modificaciones porque la demandada entregaba a la actora 21 000 euros para que

podiera pagar unas deudas con terceros, y además el compromiso de abonar la cantidad de 300 000 euros correspondientes a un crédito de la actora que iba a vencer, lo que en el contrato se vinculaba al interés de la demandada ahora recurrida en poder continuar el arrendamiento que tenía concertado; igualmente la referencia a que la ampliación del plazo en la segunda adenda, de 23 de diciembre de 2013, que es en lo que focaliza la atención la recurrente, se vinculaba a las inversiones y obras que la demandada recurrida iba a realizar, y que se comprometía a efectuar en un plazo máximo, fijado para el 1 de marzo de 2016, de modo que si no lo cumplía, quedaba sin efecto la ampliación del plazo acordado.

iv) Con estos antecedentes, debemos confirmar la sentencia recurrida, pues los acuerdos recogidos en las adendas firmadas el 7 y 23 de diciembre de 2013, por las que se modificaba el anterior contrato de 9 de marzo de 2010, no se limitaban a modificar el plazo de un arrendamiento ni pueden calificarse en puridad como meros contratos de arrendamiento.

Es cierto que en la segunda adenda, y en los términos que ya hemos expuesto, se amplió el plazo del arrendamiento, pero dentro de una unidad negocial en la que las prestaciones esenciales acordadas en una y otra adenda no eran las de un arrendamiento, pues incluían la ayuda financiera a la actora para pagar las deudas que mantenía con distintos organismos, el compromiso de ingresar una importante suma de dinero si a la actora no se le renovaba una póliza de crédito, así como las condiciones de devolución a la demandada de tal importe, la inversión por parte de la demandada y su compromiso de realizar unas obras de mejora y mantenimiento en las instalaciones, que inicialmente correspondían a la arrendadora, pero que no estaba en situación de asumir, y cuya ejecución por la demandada en el plazo previsto condicionaba la ampliación de la vigencia del contrato, al igual que las facultades de la demandada de desistir del contrato antes de la finalización del plazo previsto pero exigiendo el pago de las indemnizaciones por las inversiones y mejoras realizadas en las instalaciones arrendadas y que estuvieran pendientes de amortizar.

A lo anterior debemos sumar que los contratos impugnados, como advierte la sentencia recurrida, formaban parte del objeto social de la actora, sin que las facultades del director gerente, referidas a la gestión de los intereses de la sociedad y a los actos propios de la naturaleza y objeto de la sociedad, puedan ser restringidas del modo que pretende la recurrente.

Frente a la realidad de esta unidad negocial, no puede prosperar la pretensión de la recurrente de tomar en consideración de manera aislada uno de los pactos de una de las adendas, descontextualizado de todo el complejo contractual existente entre las partes, y aislado de la vinculación que resulta de otros acuerdos que vinculan a las partes y que no impugna. La propia recurrente, al explicar la infracción que denuncia en el recurso de casación, se refiere a las complejas cuestiones jurídicas que forman parte de la litis y, por tanto, de las relaciones entre las partes, aunque trate de focalizar la cuestión litigiosa pretendiendo una aplicación rígida del art. 1548 CC a una relación contractual que no podemos calificar como mero arrendamiento.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima.

**4.** Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal. Conforme al art. 449.1 LEC, «en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas».

El auto de 15 de enero de 2025 (Rec. 150/2024) recuerda que la sala ya ha dicho reiteradamente que en los procesos que llevan aparejado el lanzamiento, la exigencia impuesta por el art. 449.1 LEC se erige como un presupuesto procesal necesario para la admisión de los recursos de apelación, extraordinarios por infracción procesal y de casación, y se impone ya en la fase de interposición de dicho recurso, debiéndose precisar que dicha consignación no constituye un mero requisito formal sino una exigencia sustantiva o esencial, cuya finalidad es asegurar los intereses quien ha obtenido una sentencia favorable, debiendo interpretarse tal requisito de recurribilidad, sin embargo, de una manera finalista o teleológica atendiendo tanto a la propia finalidad que con su imposición persigue el legislador, que no es otra que asegurar que el sistema de los recursos no sea utilizado como instrumento dilatorio ( SSTC 46/89 y 31/92), como al principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y a la regla general del art. 11.3 LOPJ ( SSTC 12/92, 115/92, 130/93, 214/93, 249/94 y 26/96). En este sentido los AATS de 3 de febrero de 2021, Rec. 829/2020; de 20 de enero de 2021, Rec. 212/2020; de 20 de enero de 2021, Rec. 101/2020; de 13 de enero de 2021, Rec. 232/2020; de 11 de noviembre de 2020, Rec. 3922/2018; de 7 de octubre de 2020, Rec. 9/2020; 4 de diciembre de 2019, Rec. 259/2019; y 8 de mayo de 2019, Rec. 337/2018, entre otros muchos.

Pero en este caso no se da el presupuesto de la aplicación del art. 449.1 LEC y el recurso por infracción procesal va a ser desestimado.

Al invocar ahora la infracción del art. 449.1 LEC, la recurrente reitera lo que ya denunció en segunda instancia para oponerse a la admisión del recurso de apelación, y que fue rechazado por la Audiencia por entender que no concurría el presupuesto para la aplicación del requisito de procedibilidad que establece el art. 449.1 LEC, en atención al objeto de la demanda y de la apelación, de modo que solo en el caso de que se declarara la falta de validez de las adendas contractuales o, subsidiariamente, la realización por obras incontestadas, podría plantearse luego el desahucio. La parte recurrida se opone al motivo, además, añadiendo otras razones, como el hecho de que no se haya impugnado por la actora recurrente el contrato de 17 de febrero de 2014, que reconoce el derecho de la demandada a continuar con la posesión, o que en los contratos impugnados se incluía un periodo de carencia por las obras realizadas, que además, conforme a los contratos, adelantó cantidades para financiar deudas de la actora con terceros, o que sí había pagado las rentas debidas, o, en fin, que los contratos incluían complejas prestaciones, incluidas las de edificar, por lo que no era aplicable el art. 449.1 LEC.

En definitiva, el motivo se desestima, sin necesidad de mayor razonamiento, atendiendo a lo razonado al resolver el recurso de casación en el sentido de que no nos encontramos ante un mero contrato de arrendamiento, sino ante una relación jurídica compleja que engloba diversas prestaciones a cargo de las partes, por lo que la denuncia de infracción del art. 449.1 LEC carece de sentido.

#### **CUARTO.- Costas**

La desestimación de los recursos comporta la imposición de las costas devengadas a la parte recurrente.

#### **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 los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por Beach Guadalmina Playa Parque del Sol S.L. contra la sentencia de fecha 16 de julio de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4.ª), en el rollo de apelación n.º 262/2018, dimanante de juicio ordinario n.º 1172/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Marbella.

**2.º**-Imponer a la parte recurrente las costas devengadas por los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.