

Roj: **STS 4200/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4200**

Id Cendoj: **28079110012025101324**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/09/2025**

Nº de Recurso: **4076/2020**

Nº de Resolución: **1314/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Zaragoza, núm. 17, 04-11-2019 (proc. 1006/2018),**

SAP Z 1139/2020,

ATS 11704/2022,

STS 4200/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.314/2025

Fecha de sentencia: 25/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4076/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/09/2025

Ponente: Excma. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, SECCION CUARTA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4076/2020

Ponente: Excma. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1314/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª **Raquel Blázquez Martín**

En Madrid, a 25 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos frente a la sentencia 181/2020, de 6 de julio, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el rollo de apelación 80/2020, derivado del juicio ordinario 1006/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Zaragoza.

Es parte recurrente D. Simón y Doña Guadalupe, representados por la procuradora Dª. Erika Ena Pérez y bajo la dirección letrada de Dª. Xenia Cabello Cánovas.

Es parte recurrida D. Pedro Enrique y Dª. Ángela, representados por el procurador D. Gregorio Portella Choliz y bajo la dirección letrada de Dª María de los Ángeles Laguna Bernal.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª **Raquel Blázquez Martín**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El Procurador D. Gregorio Portella Choliz, en nombre y representación de D. Pedro Enrique y Dª. Ángela, interpuso escrito de solicitud de diligencias preliminares, en el que interesaba la práctica de las siguientes:

«[...] se requiera a D. Simón y su esposa Dña. Guadalupe para que:»

«1º.- Exhiba y aporte al Juzgado [...] los documentos acreditativos de las obras extraordinarias indispensables que a tenor del artículo 501 Cc hayan podido realizar en el inmueble y documentos acreditativos del estado actual del inmueble.

2º.- Indique y señale día y hora [...] para acceder a la vivienda un perito, a fin de que emita dictamen determinando en su caso la naturaleza de las citadas obras, el incremento del valor de la finca como consecuencia de las obras extraordinarias necesarias que se dicen haber realizado y los extremos que resulten precisos a este respecto.»

2.- El escrito solicitando diligencias preliminares, fechado el 29 de octubre de 2018, fue repartido al Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Zaragoza, y registrado con el número 1006/2018. Admitido a trámite, se procedió a la práctica de las diligencias preliminares el día 18 de enero de 2019, y por auto 18/2018, de 23 de enero, se acordó el archivo definitivo por haberse practicado la misma.

3.- Por escrito de fecha 25 de febrero de 2019, el procurador D. Gregorio Portella Choliz, en nombre y representación de D. Pedro Enrique y Dª. Ángela, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Simón y Dª. Guadalupe, que fue repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Zaragoza, por antecedentes de las citadas diligencias preliminares, y que quedó registrada con el mismo número 1006/2018. En la demanda solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que:

1.- Se declare la extinción de cualquier derecho de los demandados a seguir ocupando el inmueble propiedad de los actores [...] y en consecuencia se condene a los demandados a estar y pasar por la declaración anterior, así como a restituir a mis mandantes la posesión de la finca y construcciones que hay en ella, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuasen en el plazo legal.

2.- Se condene a los demandados a indemnizar a mis mandantes por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación de restituir la posesión de la finca desde la fecha que se señale en la sentencia que se dicte, y hasta la fecha en que se produzca la efectiva entrega de dicha posesión, sobre la base de la renta arrendaticia de setecientos cincuenta euros (750€) mensuales.

3.- Y para el caso de que los demandados hubiesen variado la forma y/o distribución del inmueble, se les condene a reponerlo a su estado anterior, a determinar en ejecución de sentencia.

Subsidiariamente y para el caso de entenderse que existe un aumento en el valor de la finca como consecuencia de la ejecución por parte de los demandados de obras indispensables para la subsistencia del inmueble:

1.- Se declare que el incremento del valor del inmueble asciende a la cantidad de novecientos cincuenta euros (950€) y subsidiariamente a la de cinco mil quinientos euros (5.500€).



2.- Se declare que el importe anterior, principal o subsidiario, ya ha sido resarcido a los demandados por la ocupación y retención del inmueble desde la extinción del derecho de usufructo.

3.- Se declare la extinción de cualquier derecho de los demandados a seguir ocupando el inmueble propiedad de los actores o subsidiariamente se fije por el juzgado el plazo en el cual, mediante la ocupación y retención del inmueble por parte de los demandados, estos han quedado o quedarán reintegrados, a contar desde la extinción del usufructo y transcurrido que sea, se declare la extinción del derecho a seguir ocupando la finca

4.- Se condene a los demandados a estar y pasar por las declaraciones anteriores y en consecuencia se les condene también a restituir a mis mandantes la posesión de la finca y las construcciones que hay en ella bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuasen en el plazo legal.

5.- Se condene a los demandados a indemnizar a mis mandantes por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación de restituir la posesión de la finca desde la fecha que se señale en la sentencia que se dicte, y hasta la fecha en que se produzca efectivamente la entrega de dicha posesión, sobre la base de la renta arrendaticia de setecientos cincuenta euros (750€) mensuales.

6.- Y para el caso de que los demandados hubiesen variado la forma y/o distribución del inmueble, se les condene a reponerlo a su estado anterior, a determinar en ejecución de sentencia.

Y en cualquier caso se condene a los demandados al pago de las costas, declarándose expresamente la temeridad y mala fe civil.»

Una vez admitida a trámite la demanda, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

4.-La procuradora Dª. Fabiola Badal Barrachina, en representación de D. Simón y Dª Guadalupe , contestó a la demanda solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora. Formuló a su vez demanda reconvencional frente a D. Pedro Enrique y Dª. Ángela , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que [...] se dicte sentencia reconociendo a D. Simón y a Dña. Guadalupe el derecho de reembolso del aumento de valor del inmueble [...] como consecuencia de las reparaciones extraordinarias realizadas en el mismo por mis representados, indispensables para la subsistencia de la cosa y cuyo importe se fija en ciento cuarenta mil (140.000,00) euros, y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte reconvenida».

De igual modo se solicitó la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda reconvencional en el Registro de la Propiedad, para lo que se abrió la oportuna pieza separada.

Una vez admitida a trámite la demanda reconvencional, se dio traslado a la parte actora para su contestación.

5.-El procurador D. Gregorio Portella Choliz en representación de D. Pedro Enrique y Dª. Ángela , contestó a la demanda reconvencional, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte reconviniente.

6.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm.17 de Zaragoza dictó sentencia 241/2019, de 4 de noviembre, cuya parte dispositiva es como sigue:

«[...] que:

«Estimando en parte la demanda interpuesta por Pedro Enrique y Ángela frente a Simón y Guadalupe y estimando en parte la demanda reconvencional deducida por tales demandados frente a los anteriores demandantes, efectúo los siguientes pronunciamientos:

1. Declaro que el incremento del valor del inmueble usufructuado asciende a la cantidad de OCHENTA MIL EUROS (80.000 euros) y condeno a los demandantes reconvenidos, tras las minoraciones acordadas en los fundamentos jurídicos cuarto y quinto, a pagar a los demandados reconvinientes la cantidad de OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y DOS CÉNTIMOS (8.382,02 euros).

2. Declaro que una vez pagada la anterior cantidad, los demandados no tendrán derecho alguno a seguir ocupando el inmueble propiedad de los actores, devengándose a favor de éstos una renta mensual de 750 euros una vez transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de pago.

3. Condeno a los demandados a entregar la posesión de la indicada finca y las construcciones que hay en ella, una vez pagada la anterior cantidad por los actores, bajo apercibimiento de lanzamiento si no la desalojan de forma voluntaria.

4. Absuelvo a los demandantes y demandados reconvinientes y reconvenidos de los restantes pedimentos instados en su contra.

5. No hago expresa declaración en cuanto a las costas causadas».



SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Simón y Dª. Guadalupe . La representación de D. Pedro Enrique y Dª. Ángela se opuso al recurso y, a la vez, impugnó la sentencia.

La representación de D. Simón y Dª. Guadalupe se opuso al escrito de impugnación formulado de contrario.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, que lo trató con el número 80/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 181/2020, de 6 de julio, cuya parte dispositiva es como sigue [énfasis suprimidos]:

«[...]»

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Don Simón y Doña Guadalupe [...]; y estimando la impugnación formulada por Don Pedro Enrique y Doña Ángela ; contra la Sentencia 241/2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Zaragoza el 4 de noviembre de 2019 en el Procedimiento Ordinario 1006/2018, revocamos parcialmente la expresada resolución.

Estimamos la demanda formulada por don Pedro Enrique y Doña Ángela , declarando la extinción de cualquier derecho de los demandados a seguir ocupando el inmueble propiedad de los actores, descrito en el hecho primero de la demanda, y, en consecuencia, condenando a los demandados a estar y pasar por esta resolución, restituyendo a los actores la posesión de la finca con las construcciones que hay en ella, firme que sea esta resolución.

Los demandados deberán indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación de restituir la posesión de la finca, una vez que sea firme la presente resolución, hasta la fecha en que produzca la efectiva entrega de la posesión, sobre la base de la renta de 750 euros mensuales.

Se condena a los demandados a indemnizar a la actora la suma de 3.550 euros valorados en la sentencia de primera instancia por la obra de reposición al estado original.

Se desestima la reconvención formulada de contrario.

No se hace expresa imposición de las costas de la demanda ni de la reconvención.

No se hace especial pronunciamiento de las costas del recurso de apelación ni de la impugnación de la sentencia.

Procédase a devolver a Don Pedro Enrique y Doña Ángela el depósito constituido para recurrir.

Se declara la pérdida del depósito constituido por Don Simón y Doña Guadalupe para recurrir».

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

1.-La procuradora Dª Erika Ena Pérez, en representación de D. Simón y Dª. Guadalupe , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«PRIMER MOTIVO.- Al amparo de los ordinarios 2º y 4º del artículo 469.1 de la LEC, vulneración del artículo 218.2 de la LEC, y 24.1 y 120.3 de la Constitución Española. Infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por falta de fundamentación jurídica de la resolución recurrida, e incurrir en arbitrariedad la misma».

«SEGUNDO MOTIVO.- Al amparo del ordinal 2º del artículo 469.1 de la LEC, por infracción del artículo 222 de la LEC, en relación con los efectos producidos en los presentes autos la sentencia dictada por la Sección 5ª de esa Ilma. Audiencia Provincial de Zaragoza de fecha 6 de septiembre de 2018, por la que puso fin al Rollo de Apelación 658/2018».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 477.2.3º de la LEC, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. En concreto, de la vulneración de los artículos 1195 y 1196 del Código Civil y jurisprudencia que interpreta los mismos, en la que incurre la sentencia recurrida. Ello, al procederse por la Sala de Apelación a compensar deudas o créditos entre ambas partes procesales, a pesar de no concurrir los requisitos exigidos por los citados preceptos del Código Civil para que proceda dicha compensación.

«SEGUNDO MOTIVO.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 477.2.3º de la LEC, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. En concreto, de la vulneración de



los artículos 451 -párrafo 1º- y 455 del Código Civil, puestos en relación con el artículo 502 del citado texto normativo, así como de la doctrina jurisprudencial que los interpreta. Ello, al procederse por la Sala de Apelación a compensar el incremento de valor de la cosa usufructuada con los frutos del disfrute de la misma cuando, por disposición del artículo 451 del Código Civil -párrafo 1º-, tales frutos le pertenecían a mis representados».

«TERCER MOTIVO.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 477.2.3º de la LEC, por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. En concreto, de la vulneración del artículo 1968.2º del Código Civil y del principio de seguridad jurídica reconocido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, en la que incurre la sentencia recurrida. Ello, al procederse por la Sala de Apelación a compensar deudas o créditos entre ambas partes, a pesar de haber transcurrido en muchas de ellas el plazo de un año de prescripción».

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 y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 20 de julio de 2022, que admitió el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-D. Pedro Enrique y Dª. Ángela se opusieron a los recursos, solicitando su desestimación íntegra con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

4.-Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de septiembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes del caso

Son antecedentes necesarios para resolver los recursos los siguientes:

1.-Los demandantes, los hermanos D. Pedro Enrique y D.ª Ángela, adquirieron en 1991 como nudos propietarios un inmueble descrito como «finca rústica en el DIRECCION000, finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad nº 10 de Zaragoza». El usufructo vitalicio fue adquirido simultáneamente por su padre D. Higinio. Otro hermano, D. Pelayo, fue también adquirente de una parte indivisa de la nuda propiedad, que luego vendió a sus hermanos en escritura pública de 29 de octubre de 2004.

2.-Como consecuencia del impago, al menos en parte, del precio de las obras realizadas en dicha finca por el codemandado D. Simón, consistentes en la construcción de un chalet con piscina, **vestuarios** y jardín, se trató el juicio de menor cuantía 369/1993 del Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Zaragoza frente a D. Higinio.

En ejecución del pronunciamiento de condena dictado en ese litigio, por valor de 3.237.440 pesetas (juicio ejecutivo 369/90-C) el acreedor se adjudicó para su sociedad consorcial en subasta pública, según resolución judicial de 4 de julio de 1996, el usufructo vitalicio tanto de la finca rústica en sí como de lo en ella edificado. Este derecho real había sido tasado en 3.960.000 pesetas. La vivienda constituía entonces el domicilio de D. Higinio y de su familia y era una casa perfectamente habitable. En el proceso de ejecución hubo varios intentos por parte del ejecutado de suspender el lanzamiento. Se aportó a tal efecto el certificado censal del Ayuntamiento de Zaragoza, expedido el 26 de julio de 1994, para acreditar el empadronamiento del matrimonio y de sus tres hijos en la vivienda en cuestión y se presentaron varios escritos en los que se afirmaba que constituía su único domicilio.

3.-La entrega de la posesión al acreedor se produjo través de la comisión judicial el 15 de octubre de 1997. En la diligencia levantada al efecto se constató que las puertas, marcos, radiadores, sanitarios, conducciones y otros elementos habían sido arrancados, lo que quedó ratificado mediante acta notarial de 18 de noviembre de 1997, en la que se dejó constancia de que faltaban «una serie de elementos básicos de cualquier vivienda tales como puertas, ventanas, radiadores de calefacción, cuadros eléctricos, interruptores, conducciones de agua y electricidad, sanitarios, elementos de cocina, bomba de agua, caldera de calefacción y otros», que habían sido eliminados después de la construcción. También en el techo del hall, que se encontraba parcialmente al descubierto, había sido arrancado el falso techo de escayola. En los elementos exteriores, faltaba la depuradora de la piscina y todos los elementos de conducción de agua y grifería de la zona de duchas.

El acta constaba de 17 fotografías que, según se expresa en ella, solo recogían algunos de los desperfectos. Simón formuló denuncia por estos hechos en la que refirió que «pudo comprobar que del chalet reseñado personas desconocidas le sustrajeron todas las puertas interiores, ventanas, los radiadores, calefacción y su caldera [...]. Es un hecho no controvertido que dicha denuncia fue sobreseída.

4.-Es también un hecho pacífico que se tramitó un segundo litigio entre Simón como demandante y la aseguradora Ocaso como demandada (juicio de menor cuantía 68/1999, del Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Zaragoza) en el que se estableció una valoración de daños por vandalismo a cargo de dicha aseguradora por importe de 6.950.000 pesetas, con intereses legales desde la fecha del siniestro, según auto de 23 de octubre de 2000, en el que se razonaba que «como se expone en la prueba pericial, existe una dificultad en la valoración de los daños por la gravedad de los daños (sic) producidos», pese a lo cual «el perito valora el daño en 6.950.000 pesetas, cantidad muy similar a la solicitada por el actor y basada en un informe pericial [...]. Atendiendo las pruebas practicadas ha de reconocerse al actor la cantidad máxima solicitada de 6.758.602 pesetas, más los intereses establecidos en la sentencia», que según la parte dispositiva de dicho auto fue el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha del siniestro. Los recurrentes no discuten el cobro de una indemnización total cifrada, por su valor en euros, en 40.602,02 €.

5.-Entre octubre de 2002 y marzo de 2003 los usufructuarios realizaron obras de rehabilitación y reforma para poder utilizar el inmueble, cuyo presupuesto fue, según consta en el expediente administrativo de obras del Ayuntamiento de Zaragoza, de 28.487,92 euros. Las obras fueron realizadas con los medios propios del usufructuario, constructor de profesión.

6.-La Sra. Ángela denunció ante la Policía Local el 22 de octubre 2002 la realización de las obras sin licencia. Regularizada la situación y obtenida la licencia, los nudos propietarios instaron un juicio verbal sumario de suspensión de obra nueva (identificado como juicio verbal 3000091/2003 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Zaragoza), que finalizó con sentencia desestimatoria. Frente a la demanda, los usufructuarios alegaron que las obras eran necesarias para la habitabilidad de la vivienda. En la sentencia desestimatoria se indicó que «hoy, objetivamente valorado el acta notarial de 18 de noviembre de 1997, días después de la fecha de lanzamiento del padre de los nudos propietarios (15-10-1997) y el reportaje fotográfico del perito [...], se aprecia una mejoría considerable del inmueble que repercute en la propiedad y de los cuales no tiene derecho a indemnización el usufructuario (art. 487 CC) salvo las que puedan considerarse reparaciones extraordinarias (art. 502 CC)», que dicha sentencia no analizó por entender que no era el objeto de ese concreto procedimiento sumario. Está incorporado al expediente de primera instancia - folios 228 a 247- un acta notarial de 20 de julio de 2017 en la que se indica el perfecto funcionamiento de las instalaciones del chalet y se recogen fotografías acreditativas de su estado.

7.-El 6 de agosto de 2016 falleció el usufructuario original, padre de los aquí demandantes, lo que determinó la extinción del usufructo y, con ella, el derecho de uso de los demandados y la consolidación del dominio, que se inscribió en el Registro de la Propiedad en fecha 21 de abril de 2017. No obstante, los demandados siguieron ocupando el inmueble.

8.-D. Pedro Enrique y D.ª Ángela instaron un juicio de desahucio por precario contra los ocupantes (juicio verbal 951/2017 del Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Zaragoza), según demanda que fue estimada en primera instancia en sentencia de 1 de marzo de 2018. En dicho proceso los usufructuarios intentaron formular reconvención para hacer valer su derecho de retención y su crédito respecto del incremento del valor del inmueble por las mejoras extraordinarias realizadas, pero tal reconvención no fue admitida a trámite.

La Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 5ª, no obstante, revocó dicha resolución en sentencia de 6 de septiembre de 2018. La razón decisoria de la estimación del recurso de apelación de los ocupantes y de la desestimación de la demanda fue el derecho de retención del art. 502 del Código Civil (CC) generado a raíz de las obras llevadas a cabo por los usufructuarios. Este es su pasaje más relevante:

«El art. 502 C.c. recoge un derecho de retención [sic] por parte del usufructuario de la casa usufructuada, si el nudo propietario no le satisface el aumento de valor de la finca, como consecuencia de obras extraordinarias que hubieran correspondido al propietario y que tuvo que hacer el usufructuario.

»La jurisprudencia se muestra favorable a ese derecho de retención [sic] cuando se dén [sic] los requisitos del citado art. 502 C.c. En ese sentido, S.A.P. Madrid, secc. 11, 215/11, 15-4 y Zaragoza, secc. 4ª, 17/1999, 8-2 .

»En primer lugar, hay que distinguir entre obras o reparaciones ordinarias y extraordinarias. Aquéllas son las derivadas del uso normal y del paso del tiempo y suelen ser de escasa entidad económica. Estas son de mayor envergadura y están adornadas del requisito de la indispensabilidad (S.A.P. La Coruña, secc. 6ª, 26-11-2005)

»SEXTO.- Por otro lado, hay que conjugar la negativa del propietario a ejecutarlas, con el derecho a realizarlas por sí por el arrendatario, a expensas de aquél.

»Pero, en todo caso, el derecho económico que resulta a favor del usufructuario (en ocasiones del arrendatario, por revisión [sic: remisión] del art. 1573 C.c.) no es el precio de las reparaciones, sino el aumento del valor que tuviera la finca por efecto de esas obras extraordinarias (S.A.P. Madrid, secc. 12, 26-5-2010).



»SÉPTIMO.- En este caso se recibe una finca con vivienda; ésta en estado de total inhabitabilidad. No consta que, en ningún momento, se requiriera a la propiedad para quitar [sic] obras que se consideran claramente extraordinarias (puertas, ventanas, escalera, calefacción, sanitarios, etc.). Y tampoco se ha acreditado en esta litis el contenido del derecho que autoriza "retener" (el aumento del valor de la finca). Aunque sí puede inferirse, conceptualmente que ese aumento pueda existir. Si comparamos las actas notariales de 18-11-1997 y de 20-7-2017.

»OCTAVO.- Entiende este tribunal que el derecho a retener constituye un título para ocupar. Este es el contenido propio de este procedimiento.

»NOVENO.- Partiendo de esta premisa, considera este tribunal que -aunque con elementos no definidos (aún) del todo- sí existen los datos fácticos que habilitan el derecho de retención, [sic] de mantenimiento del ius utendi, en tanto se reintegra del aumento del valor sufrido por la finca exclusivamente en base a las reparaciones extraordinarias (S.A.P. Zaragoza, secc. 4^a, 71/2999, 8-2)».

La ocupación del inmueble se mantiene hasta la fecha. Ninguna de las partes ha comunicado al tribunal ningún cambio al respecto.

9.-La sentencia de la segunda instancia del juicio de desahucio por precario fue declarada firme y, a los pocos días, el 29 de octubre de 2018, los hermanos Ángela instaron las diligencias preliminares mencionadas en los antecedentes de hecho de esta resolución, que tenían por objeto la aportación por los usufructuarios de los documentos acreditativos de las obras extraordinarias indispensables que a tenor del artículo 501 CC hubieran realizado en el inmueble y del estado actual del mismo, así como la facilitación del acceso al mismo de un perito que realizaría un informe sobre el eventual incremento del valor de la finca a consecuencia de esas obras extraordinarias. La práctica de las diligencias preliminares tuvo lugar el 18 de enero de 2019.

10.-En el litigio del que deriva este recurso, los propietarios pretenden la recuperación del pleno dominio y de la posesión del inmueble, según demanda presentada el 25 de febrero de 2019, y la denegación del derecho de retención de los usufructuarios, que a su juicio no concurre porque las obras realizadas por ellos no son mejoras extraordinarias y, subsidiariamente, porque el eventual incremento del valor de la propiedad habría quedado consumido por la ocupación mantenida desde la extinción del usufructo. Con apoyo en el informe pericial que aportaron con la demanda, solicitaron que el aumento de valor se fijara en 950 € y, más subsidiariamente aun, en 5.500 €. Pidieron, no obstante, la designación de un perito judicial para que dictaminara, entre otros extremos, el importe del incremento de valor por mejoras extraordinarias.

Quienes habían sido usufructuarios, por su parte, habían intentado un acto de conciliación para fijar el incremento del valor del inmueble, según demanda presentada el 23 de marzo de 2019. La vía conciliatoria quedó frustrada porque ya se había presentado de contrario la demanda contenciosa, a la que se opusieron sus destinatarios quienes, a su vez, formularon reconvención en ejercicio el derecho de retención del art. 502 CC hasta tanto no se les abonara el aumento de valor que ha experimentado el inmueble por las obras de mejora extraordinarias realizadas, que cifran en 140.000 €.

11.-La sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda y la reconvención, sin imposición de costas a ninguna de las partes. Determinó, con apoyo en el informe pericial aportado por los demandados y, esencialmente, en el elaborado por el perito de designación judicial, que el incremento del valor del inmueble por las obras ejecutadas era de 80.000 €, si bien había que descontar la indemnización percibida en su día de la aseguradora (40.620,02 €), con la correspondiente actualización, para evitar un enriquecimiento injusto, así como el coste de reponer determinados elementos constructivos a su estado original (3.550 €). En consecuencia, concluyó que los demandados reconvinientes debían percibir 8.830,02 € y que cuando se les abone esa cantidad no tendrán derecho alguno a seguir ocupando el inmueble, por lo que de continuar en la posesión tendrían que abonar la suma mensual de 750 €.

12.-La sentencia de primera instancia fue apelada por los demandados e impugnada por los demandantes. Respecto del recurso de apelación, los demandados se aquietaron con los pronunciamientos de la sentencia de primera instancia que estimaban el valor del uso del inmueble en 750 € mensuales, aunque solo regiría desde el momento en el que cesara el derecho de retención, y con la minoración de su crédito en 3.550 € por el coste de reposición de la distribución del inmueble a su estado original. El único motivo de apelación fue el cómputo en la determinación del crédito a su favor de la indemnización abonada por la aseguradora Ocaso.

La Audiencia Provincial al resolver el recurso de apelación de los primeros, apuntó que todo lo relacionado con el cómputo de dicha indemnización podría ser una cuestión nueva que había sido suscitada en la fase de conclusiones y que «podría suponer una alteración de la causa de pedir», si bien consideró que se trataba de un debate estéril debido al éxito de la impugnación de la sentencia, que explicó a continuación, y desestimó el recurso de apelación.



Para estimar la impugnación de los demandantes, la sentencia razonó que el hipotético incremento de valor del inmueble no podía determinarse siguiendo el método del principal informe pericial tomado en consideración por la sentencia de primera instancia, el del perito judicial, al que critica por computar una plusvalía que no viene al caso, porque compara el valor del inmueble en 1997 y el valor actual (parecer decir que esa plusvalía no tiene origen en las obras), por basarse en el valor actualizado de las obras realizadas -en lugar de en el incremento del valor imputable a esas obras-, por no tener en cuenta la obsolescencia de unas obras que tenían ya una antigüedad de 18 años, y por computar partidas que no podían calificarse como obras extraordinarias (alicatado de baños y cocinas, impermeabilización y solera de hormigón que no consta que fuera necesario, pulido y abrillantado, puertas de armario, repasos y pintado, placa y horno...), y partidas de gastos generales y beneficio industrial que, al no aportar el demandado factura alguna, no están acreditadas.

En opinión de la Audiencia, para calcular el aumento de valor hay que considerar el inmueble en el estado que tenía cuando fue entregado en 1997 -y no afirmando que estaría en ruina, porque no se le entregaron ruinas al usufructuario, idea esta que se reitera a lo largo de la sentencia- y compararlo con el estado actual, con una reforma que tiene 18 años de antigüedad. Se basa, con todo ello, en el informe pericial de los demandantes, que cifra el máximo del incremento de valor del inmueble en 5.500 €, y considera que los antiguos usufructuarios a lo sumo podrían compensar su hipotético crédito con los frutos que perciben por la ocupación de la finca, esto es, compensar el disfrute de la finca desde el 6 de agosto de 2016 -fecha de fallecimiento del usufructuario inicial- con el hipotético crédito correspondiente al aumento de valor. El valor de disfrute se cifró en unos 750 € mensuales, que, multiplicados por 47 meses de disfrute tras la extinción del usufructo, llevan a una cifra -35.250 €- muy superior al de ese hipotético aumento de valor.

En definitiva, la sentencia desestimó el recurso de apelación y estimó la impugnación de la sentencia de primera instancia, que revocó parcialmente. El resultado fue: (i) la estimación de la demanda, la declaración de la extinción del derecho de los demandados a seguir ocupando el inmueble, con la condena a restituir la posesión a los actores y a abonar una indemnización de 750 € mensuales desde la firmeza de la sentencia hasta la efectiva entrega de la posesión, así como la suma de 3.550 € por el coste de reposición del inmueble a su estado original; (ii) la desestimación de la reconvenión; y (iii) la no imposición de las cosas de la demanda, de la reconvenión, de la apelación y de la impugnación a ninguna de las partes.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal (I). Primer motivo

1.-Planteamiento.

El primer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se basa conjuntamente en los ordinarios 2º y 4º del artículo 469.1 LEC, en la redacción aplicable al caso, y denuncia la vulneración de los arts. 218.2 LEC, y 24.1 y 120.3 de la Constitución (CE), por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, que se traduce en su falta de fundamentación jurídica y en la arbitrariedad y error de los razonamientos que utiliza para denegar el derecho de retención de los recurrentes y declarar la extinción de su derecho a seguir ocupando el inmueble, todo ello con errores y déficits de motivación en la valoración de los informes periciales aportados a las actuaciones.

En su desarrollo, el recurso imputa a la sentencia una falta de motivación que se traduce en arbitrariedad y error al resolver seis aspectos concretos, que se enumeran y desgranan en las páginas 16 a 22 del recurso, y que afectan a cuestiones tan heterogéneas como el valor que se otorga al presupuesto de las obras realizadas en 2002 y 2003, la valoración crítica del informe del perito judicial, la validación de las conclusiones del informe pericial presentado por los demandantes, la compensación entre el incremento del valor del inmueble y la percepción de los frutos que conlleva su ocupación y la falta de determinación del aumento de valor, pese a lo cual aplica una compensación por el uso, incurriendo además en errores de cálculo en el cómputo de los meses.

2.- Decisión de la sala. Desestimación

1.-Debemos desestimar este primer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal por varios argumentos concurrentes que se basan tanto en sus graves defectos de formulación como en la carencia manifiesta de fundamento que provoca la acumulación, en un único motivo procesal, de cuestiones tan heterogéneas como las descritas.

2.-Ciertamente, hemos reiterado en múltiples sentencias, como la 19/2025, de 7 de enero, y la 1143/2024, de 4 de noviembre, que cita a su vez otras anteriores -942/2023, de 143 de junio, y 370/2024, de 14 de marzo- el imprescindible cumplimiento del deber de motivación que imponen los arts. 120 CE y 218,2 LEC:

«El deber de motivación al que se refiere el art. 218.2 LEC requiere, en primer lugar, que la resolución contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión; y en segundo lugar, que la motivación esté fundada en Derecho (SSTC 147/1999, de 4 de agosto; y



118/2006, de 24 de abril); carga que no queda cumplida con la mera emisión de una declaración de voluntad en un sentido u otro, sino que debe ser consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento jurídico y no fruto de la arbitrariedad (por todas, STC 146/2005, de 6 de junio). Es decir, debe garantizarse que el fundamento de la decisión sea la aplicación no arbitraria de las normas que se consideren adecuadas al caso, pues tanto si la aplicación de la legalidad es fruto de un error patente, como si fuere arbitraria, manifiestamente irrazonada o irrazonable no podría considerarse fundada en Derecho, dado que la aplicación de la legalidad sería tan sólo una mera apariencia (SSTC 25/2000, de 31 de enero; 221/2001, de 31 de octubre; y 8/2005, de 17 de enero).»

3.-Sin embargo, lo que vertebría este motivo, en el que existe una notoria confusión en el cauce utilizado para interponer el recurso, pues mezcla el texto del número 1.º del artículo 469.1 LEC -la infracción de las normas reguladoras de la sentencia- con la valoración de la prueba propia de la referencia al número 4.º del citado precepto (sentencia 548/2017, de 11 de octubre, y auto de 6 de abril de 2022 -ROJ: ATS 5260/2022-), no es realmente un déficit de motivación, sino un catálogo de las razones por las que los recurrentes están en desacuerdo con el contenido de la sentencia.

La motivación de las resoluciones judiciales constituye una manifestación legal del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE, consagrada normativamente en los arts. 120.3 CE y 218.2 de la LEC, que cumple tres funciones fundamentales en un Estado de Derecho: «garantizar la aplicación de la ley al margen de cualquier clase de arbitrariedad, comprobando que la resolución judicial que zanja el conflicto responde a una razonada aplicación del ordenamiento jurídico (art. 9.3 CE), permitir el control jurisdiccional interno a través del régimen legal de los recursos prestablecidos, y la consideración del ciudadano como centro del sistema mercedor de explicaciones dimanantes de la Administración de Justicia, de manera tal que tenga constancia de las razones por mor de las cuales se estiman o desestiman sus pretensiones» (sentencia 87/2024, de 23 de enero). Ello implica que «deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión, es decir, la ratio decidendi que la ha determinado» (sentencias 886/2022, de 13 de diciembre; 319/2023, de 28 de febrero; y 400/2023, de 23 de marzo).

4.-En este caso, la alegada falta de motivación no pasa de ser una cobertura artificiosa para expresar el desacuerdo de los recurrentes con la argumentación de la sentencia. Es doctrina reiterada de esta sala que el hecho de que la motivación de la Audiencia no guste a la parte recurrente no quiere decir que no exista. Como explica la sentencia 701/2022, de 25 de octubre «[I]a motivación debe permitir el eventual control jurisdiccional mediante el efectivo ejercicio de los recursos, lo que implica la exteriorización del fundamento de la decisión adoptada, favoreciendo su comprensión», y en este caso tal deber de motivación está suficientemente cumplido. Cuestión distinta es que se pueda discrepar de las razones que emplea la sentencia recurrida para resolver la cuestión de fondo, que es en realidad lo que subyace a este motivo cuando tacha de arbitraria la argumentación que se utiliza para denegar el derecho de retención, para aplicar la compensación como modo de extinción de las obligaciones o para invocar diferentes errores en la motivación de las pruebas.

En la exposición de esa discrepancia, que se construye como una crítica alegatoria a la motivación de la sentencia, el recurso sigue el orden de la propia resolución -en ocasiones no muy claro- lo que le lleva mezclar cuestiones de hecho y de derecho, sustantivas y procesales notoriamente heterogéneas entre sí, lo que es causa general de fracaso de los recursos extraordinarios (sentencias 1669/2024, de 12 de diciembre, que cita las precedentes 369/2021, de 28 de mayo, 913/2021, de 23 de diciembre; 719/2023, de 12 de mayo; 1423/2023, de 17 de octubre y 241/2024, de 26 de febrero, entre otras). En efecto, no es posible mezclar al socaire de una inexistente falta de motivación, cuestiones sustantivas, como la concurrencia de los diferentes requisitos establecidos en el art. 502 CC para el ejercicio del derecho de retención o la inviabilidad de la compensación de los arts. 1194 y 1196 CC, con otras netamente procesales, como la cosa juzgada positiva, que es, además, objeto del segundo motivo de infracción procesal, o los supuestos errores en la valoración de las pruebas documentales -el presupuesto de las obras ejecutadas en 2002 y 2003- y periciales.

5.-Respecto del alegado error en la valoración de las pruebas, el recurso incurre, en primer lugar, en el defecto de confundir la revisión de la valoración de la prueba que, al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC, excepcionalmente puede llegar a realizarse en caso de error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva (sentencia 1154/2025, de 16 de julio y todas las que cita), con la revisión de la valoración jurídica, que solo puede ser impugnada, en su caso, en el recurso de casación, «si con esta valoración se infringe la normativa legal reguladora de la materia y su interpretación jurisprudencial» (sentencias 333/2024, de 6 de marzo, y 1218/2023, de 8 de septiembre).

6.-En el mismo motivo se mezclan, además, alegaciones relativas a diferentes medios probatorios (prueba documental y pruebas periciales), para pretender una revisión total del resultado probatorio de la segunda instancia. Cono sucedía en la sentencia 429/2025, de 18 de marzo «[I]o que pretende la parte, al denunciar error



patente y arbitrariedad en la valoración de la prueba, con cita de varios medios probatorios, es lograr una nueva valoración conjunta de los mismos que lleve a unas conclusiones de hecho distintas de las obtenidas por la Audiencia Provincial, lo que resultaría factible en una tercera instancia, pero no en un recurso -como el presente- de carácter extraordinario, que parte del respeto a los hechos probados así declarados en la instancia, salvo que se imponga lo contrario ante la evidencia de que algún hecho, fundamental para la decisión, se ha fijado de modo ilógico y arbitrario por haber sido valorada con tales deficiencias alguna de las pruebas practicadas».

7.-Conviene, por último, recordar, que para que un error en la valoración de la prueba tenga relevancia para la estimación de un recurso de esta naturaleza, con fundamento en el art. 469.1.4º LEC, «debe ser de tal magnitud que vulnere el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE». Lo explica, entre otras muchas, la sentencia 1157/2025, de 16 de julio, con cita de otras precedentes (sentencias 418/2012, de 28 de junio, 262/2013, de 30 de abril, 44/2015, de 17 de febrero, 303/2016, de 9 de mayo, 411/2016, de 17 de junio, 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; y 391/2022, de 10 de mayo), tras reiterar «la excepcionalidad de un control, por medio del recurso extraordinario por infracción procesal, de la valoración de la prueba efectuada por el tribunal de segunda instancia», en el recordatorio de que «no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia a estos efectos, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales». Y ninguno de estos requisitos se cumplen en los supuestos errores en la valoración de las pruebas documentales y periciales analizadas en el recurso.

Por todo ello, este primer motivo del recurso será desestimado.

TERCERO.- Recurso extraordinario por infracción procesal (II). Segundo motivo

1. Planteamiento

1.-El segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se formula al amparo del ordinal 2º del artículo 469.1 LEC, por infracción del artículo 222 de la LEC y del principio de cosa juzgada, en su aspecto positivo, en relación con los efectos que debe producir en este procedimiento la sentencia dictada por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza de fecha 6 de septiembre de 2018 en el recurso de apelación 658/2018.

2.-En el desarrollo del motivo se alega que la sentencia que puso fin al juicio de desahucio por precario instado por los propietarios del inmueble desestimó la demanda precisamente por considerar que los ocupantes tenían a su favor el derecho de retención del art. 502 CC, pues habían recibido dicho inmueble en estado de completa inhabilidad y habían realizado importantes obras para poder utilizarlo conforme a su destino, lo que justificaba la ocupación de los usufructuarios hasta tanto se les abonara el aumento del valor experimentado por la finca a causa de las mejoras. Sin embargo, siguen diciendo los recurrentes, la sentencia recurrida se aparta por completo de los pronunciamientos de esa previa sentencia firme al negar, primero, el estado de inhabitabilidad en que se recibió la vivienda, más tarde, la calificación como «mejoras» de las obras realizadas, y, finalmente, el derecho de retención que constituyó la razón decisoria de la desestimación del desahucio por precario.

2.- Decisión de la sala

Procede estimar este segundo motivo de infracción procesal por las razones que se explican a continuación.

1.-El art. 222.4 LEC establece que «[...]o resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al Tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal».

2.-Sobre el efecto positivo que produce una sentencia firme existe una abundante jurisprudencia de esta sala y del Tribunal Constitucional (TC), que se recoge, entre otras muchas, en las sentencias 1354/2024, de 21 de octubre, y 853/2025, de 28 de mayo, ambas con citas de múltiples resoluciones precedentes, como la 102/2022, de 7 de febrero o la 528/2025, de 1 de abril. En las dos sentencias de 2025 se explica el efecto positivo de la cosa juzgada y su contraposición al efecto negativo de la misma institución:

«La cosa juzgada material es el efecto externo que desencadena una resolución judicial firme, que ha alcanzado, por lo tanto, el estado de cosa juzgada formal (art. 207.3 LEC), sobre los restantes órganos jurisdiccionales o sobre el mismo tribunal en un procedimiento distinto, consistente en una vinculación negativa o positiva, ambas reguladas en el art. 222 LEC. La primera impide un nuevo proceso sobre el mismo objeto ya juzgado; mientras que, conforme a la segunda, lo resuelto en un primer proceso debe tenerse en cuenta en el segundo cuando sea un antecedente lógico de lo que constituye su objeto [...]».



»La cosa juzgada material, en su efecto negativo o excluyente, exige la plena coincidencia entre los objetos de un primer proceso resuelto por sentencia firme, con respecto a un proceso ulterior en el que se invoca su eficacia excluyente; es decir, que se trate de los mismos sujetos, el mismo *petitum* (lo que se pide) y la misma causa *petendi* (fundamento fáctico y jurídico de lo solicitado) [...]. De darse dichas identidades, la vigencia del principio *non bis in ídem* (no dos veces sobre lo mismo) determinaría la inutilidad e ineficacia del proceso ulterior con prevalencia de lo resuelto en el primer proceso, o lo que es lo mismo de lo ya decidido.

»Por el contrario, el efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada no exige la plena identidad entre los objetos de los procesos, sino la conexidad entre ellos, siempre que los sujetos sean los mismos, y lo resuelto en el primer juicio, mediante pronunciamiento firme, sea parte del objeto del segundo de los promovidos, o, como dice el art. 222.4 LEC, que "aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto".

»Puede sostenerse entonces que mientras que la cosa juzgada negativa se fundamenta en la identidad, la cosa juzgada positiva en la conexidad; mientras que la primera impide la existencia de un proceso posterior; la segunda no lo evita, aunque lo condiciona en el sentido de que el tribunal del segundo juicio queda vinculado por el pronunciamiento firme de la sentencia dictada en el proceso anterior. En definitiva, se requiere la existencia de una relación jurídica dependiente o conexa de otra, ya resuelta por sentencia firme; no, desde luego, idéntica, pues entonces se desencadenaría el efecto excluyente o negativo de la cosa juzgada.

» Esta sala, en la sentencia 150/2021, de 16 de marzo, con cita de las sentencias 117/2015, de 5 de marzo y 383/2014, de 7 de julio, cuya doctrina fue ratificada en la ulterior 488/2021, de 6 de julio, tiene declarado que:

"[...] la función positiva de la cosa juzgada consiste en que el tribunal que deba pronunciarse sobre una determinada relación jurídica que es dependiente de otra ya resuelta ha de atenerse al contenido de la sentencia allí pronunciada; o lo que es lo mismo, queda vinculado por aquel juicio anterior sin poder contradecir lo ya decidido. Es el efecto al que se refiere el artículo 222.4 LEC para el que no se exige que concurran las tres identidades que integran el efecto negativo o preclusivo de la cosa juzgada, pues basta con la identidad subjetiva en ambos procesos, cualquiera que sean las posiciones que se ocupen en cada uno de ellos, y con que lo que se haya decidido en el primero constituya un antecedente lógico de lo que sea objeto del posterior [...]. La finalidad perseguida es evitar pronunciamientos contradictorios incompatibles con el principio de seguridad jurídica y, en consecuencia, con el derecho a la tutela efectiva cuando se está ante una sentencia firme que afecte a materias indisolublemente conexas con las que son objeto de un pleito posterior". [...]

»La STS 194/2014, de 2 de abril, ya se había pronunciado con anterioridad en el mismo sentido, al proclamar:
[...]

»Cuando el art. 222.4 de la LEC se refiere a que lo resuelto por sentencia firme en un proceso anterior constituya antecedente lógico del objeto de otro posterior, no se está refiriendo a los denominados efectos reflejos de una sentencia, ni tampoco a la eficacia probatoria que puede desencadenar en otro litigio, ni requiere, por supuesto, la identidad de sus objetos procesales, sino lo que exige es la existencia de un nexo lógico entre ambos litigios, o dicho con mayor precisión una relación de conexidad, de estricta o indisoluble dependencia, que imponga la coordinación y no tolere la contradicción de decisiones.

3.-Las sentencias de esta sala 853/2025, de 28 de mayo, y 528/2025, de 1 de abril, explican, también con cita de otras más antiguas (sentencias 789/2013, de 30 de diciembre, 306/2019, de 3 de junio, y 1218/2023, de 8 de septiembre) que «[e]l efecto prejudicial de la cosa juzgada se vincula al fallo, pero también a los razonamientos de la sentencia cuando constituyan la razón decisoria».

4.-Las mismas sentencias se hacen eco de la jurisprudencia del TC sobre el art. 222.4, que está expuesta, entre otras, en la STC 173/2021, de 25 de octubre, cuando explica así la trascendencia constitucional del efecto vinculante de lo resuelto con carácter firme en un proceso anterior:

»"Queda de esta forma protegida y garantizada por el art. 24.1 CE 'la eficacia de la cosa juzgada material, en su aspecto positivo o prejudicial, impidiendo que los tribunales, en un proceso seguido entre los mismos sujetos, puedan desconocer o contradecir las situaciones jurídicas declaradas o reconocidas en una sentencia que haya adquirido firmeza, efecto que se produce cuando se desconoce lo resuelto en sentencia firme, en el marco de procesos que examinan cuestiones que guardan con aquellas un relación de estricta dependencia'".

»Ahora bien, este efecto positivo vinculante de lo resuelto exige además que forme parte del objeto del segundo proceso una cuestión ya decidida en la sentencia firme anterior, dictada entre los mismos sujetos, siempre que hubiera podido ser debatida y discutida en su seno con plena contradicción».

Más recientemente, la STC 31/2025, de 10 de febrero (FJ 2), proclama que:

«La intangibilidad de lo decidido en una resolución judicial firme no afecta solo al contenido del fallo, sino que también se proyecta sobre aquellos pronunciamientos que constituyen *ratio decidendi* de la resolución, aunque



no se trasladen al fallo (STC 15/2006, de 16 de enero, FJ 6) o sobre los que, aun no constituyendo el objeto mismo del proceso, resultan determinantes para la decisión adoptada (SSTS 62/2010, de 18 de octubre, FJ 5, y 39/2012, de 29 de marzo, FJ 5)».

5.-El juicio verbal de desahucio por precario es un juicio plenario en el que la sentencia que le pone fin produce plenos efectos de cosa juzgada (sentencias 515/2023, de 18 de abril, y 233/2025, de 12 de febrero). En palabras de esta última:

«Es doctrina de esta sala [...] (iii) que los presupuestos de este tipo de proceso son: (a) el título que ostenta el demandante, (b) la identificación del bien poseído en precario y (c) la insuficiencia o carencia de título del demandado; y (iv) que en él podrán enjuiciarse las relaciones jurídicas que puedan alegarse como justificación de la posesión cuya recuperación se pretenda y la existencia de una situación posesoria que revista las características propias del precario, sin las limitaciones propias de un proceso sumario en cuanto a los medios de ataque y defensa, al tratarse de un proceso que, si bien limitado a ese objeto, tiene carácter plenario, y cuya sentencia produce efectos de cosa juzgada.

»En consecuencia, el juicio de desahucio por precario es el cauce procesal adecuado para determinar si la demandante tiene derecho a recuperar la plena posesión de la vivienda litigiosa y para valorar tanto el título que ostenta sobre ella como la carencia o insuficiencia del título de los demandados».

6.-La sentencia firme dictada en el previo proceso de desahucio por precario seguido entre las mismas partes tuvo como razón decisoria explícita el derecho de retención que el art. 502 CC reconoce al usufructuario que ha realizado mejoras extraordinarias en la cosa usufructuada. Nos remitimos a lo expuesto en el fundamento de derecho primero de esta resolución, apartado 8, que sirve como sustento de algunos contenidos esenciales que son vinculantes en este nuevo procedimiento. Así: (i) el usufructuario había recibido la posesión de la vivienda en situación de «total inhabitabilidad» para el uso que le era propio, que, en el contexto de la resolución, equivalía a un estado de ruina, entendido en sentido coloquial, esto es, en el sentido de que resultaba imposible la utilización del inmueble conforme a su destino y de que, de no haber realizado las obras, su estado habría conducido a un deterioro mayor solo reversible con un coste muy elevado; (ii) las obras realizadas por el usufructuario son claramente mejoras extraordinarias (se enumeran, sin ánimo exhaustivo, la instalación de puertas, ventanas, escalera, calefacción, sanitarios, etc.); (iii) el derecho económico que resulta a favor del usufructuario no es el precio de las reparaciones, sino el aumento del valor que haya tenido la finca por efecto de esas obras extraordinarias, cuyo importe no había quedado acreditado en el juicio de desahucio - ya se ha apuntado que el Juzgado inadmitió la reconvenCIÓN formulada al respecto-; (iv) pese a esa falta de cuantificación, el aumento del valor de la finca existía como tal y se apreciaba por la mera comparación entre las actas notariales de 18 de noviembre de 1997 y de 20 de julio de 2017; (v) la constatación del aumento de valor del inmueble por efecto de las mejoras extraordinarias generaba un derecho de retención que constituía un título suficiente para legitimar la posesión por los usufructuarios del inmueble.

La sentencia recurrida no ha tenido en cuenta el efecto vinculante de estos pronunciamientos y, al contrario, ha resuelto en contradicción con ellos en los siguientes aspectos: (i) cuando niega, a efectos prácticos, la inhabitabilidad del inmueble a la fecha de entrega de la posesión; (ii) cuando afirma que varios de los conceptos incluidos en el presupuesto de las obras no integran el concepto de mejoras extraordinarias, categoría de la que excluye, a título de ejemplo, las puertas de los armarios empotrados, la pintura, tapar agujeros de las paredes, el alicatado de los baños y la cocina, la impermeabilización y solera de hormigón, el pulido y abrillantado, los repasos y la pintura y la placa y horno de la cocina; (iii) cuando afirma que las reparaciones que se realizan mucho antes de la finalización del usufructo van perdiendo paulatinamente su valor hasta el punto de que, al terminar el usufructo, no hay incremento de valor alguno y del que hubo no se benefició el propietario, por lo que no parece justo que este tenga que pagar nada, por más que luego parece acabar reconociendo, de forma ciertamente contradictoria, que podría admitirse un hipotético aumento de valor de 5.500 €.

En suma, el litigio se ha resuelto de espaldas a lo decidido con carácter firme en el desahucio por precario, por lo que se ha vulnerado el art. 222.4 LEC.

7.-La oposición de los recurridos se basa en una errónea e interesada interpretación de este motivo del recurso, al que imputan falazmente utilizar como base argumental la identidad de objeto entre uno y otro procedimiento, cuando no es ese el planteamiento, pues la sentencia del desahucio por precario es siempre tratada por los recurrentes como antecedente lógico con efectos de cosa juzgada positiva, nunca como un procedimiento de igual contenido que impida un nuevo litigio, y de hecho la norma que se considera infringida es el apartado cuarto del artículo 222, esto es, la regulación del efecto positivo -no negativo- de la cosa juzgada.

8.La estimación de este motivo del recurso por infracción procesal determina, conforme a lo dispuesto en la regla 7.^a de la disposición final 16.^a 1 LEC, en la redacción aplicable al caso, que proceda dictar nueva sentencia teniendo en cuenta lo alegado como fundamento del recurso de casación (sentencias 672/2025 y las que cita:



335/2019, de 25 de junio, 123/2019, de 26 de febrero, 103/2019, de 19 de febrero, 554/2018, de 9 de octubre, y 80/2018, de 14 de febrero)

CUARTO.- Recurso de casación. Primer y segundo motivos

1.-Planteamiento

1.-El primer motivo del recurso de casación se basa en la vulneración de los artículos 1195 y 1196 CC y de la jurisprudencia que los interpreta, al realizar la sentencia recurrida una compensación entre deudas o créditos de las partes a pesar de no concurrir los requisitos exigidos para que proceda dicha compensación.

En su desarrollo, alega que la audiencia ha compensado el disfrute de la finca con el hipotético crédito correspondiente al aumento de su valor, sin tener en cuenta el contenido del derecho de retención ni la ausencia de los requisitos que la jurisprudencia de esta sala exige para aplicar la compensación. Añade que, aunque en la llamada compensación judicial no son exigibles todos los requisitos establecidos en el artículo 1196 CC para la compensación legal, pues no es necesario que las dos deudas compensables sean líquidas y exigibles al inicio del litigio, sí es necesaria la concurrencia de créditos y títulos recíprocos y que las partes sean acreedoras y deudoras por derecho propio (STS 273/2001, de 26 de marzo, y 552/1998, de 8 junio de 1998). Defiende que en este caso los recurrentes no son deudores de los nudos propietarios, pues disponen de un derecho de retención reconocido legal y judicialmente y hasta que la parte contraria no abone el incremento del valor del inmueble por las mejoras extraordinarias no nacerá a su cargo la obligación de indemnizar por el uso de la finca, por lo que no se da la exigencia principal de la compensación, esto es, que ambas partes sean deudoras y acreedoras la una de la otra.

2.El segundo motivo del recurso de casación, muy relacionado con el anterior, denuncia la vulneración de los artículos 451.1, 455 y 502 CC en la compensación del incremento de valor de la cosa usufructuada con los frutos inherentes a la utilización de la misma cuando, por disposición del artículo 451.1 del Código Civil -párrafo 1º-, tales frutos pertenecían a los recurrentes. Alega la oposición a la doctrina reflejada en las sentencias 275/2013, de 30 de abril y 8055/1994, de 12 de diciembre de 1994.

En su desarrollo, los recurrentes defienden que el derecho de retención les convierte en poseedores de buena fe que hacen suyos los frutos percibidos y que solo mutaría esa condición con la firmeza de la eventual sentencia que denegara el derecho del art. 502 o con el abono efectivo por los propietarios del incremento del valor de la finca a consecuencia de las mejoras extraordinarias llevadas a cabo sobre la misma. Añaden que la devolución de los frutos solo está contemplada en el artículo 455 CC para los poseedores de mala fe, que no es su caso.

3.La parte recurrida se opone a estos dos motivos del recurso de casación alegando que la sentencia recurrida no ha aplicado la compensación regulada en los arts. 1195 y 1196, sino la compensación específica del artículo 502 CC, que faculta al acreedor para reintegrarse en su crédito con los productos de la cosa, situación ésta que hace además inaplicables los arts. 451 y 455. Cita en defensa de su tesis la sentencia de esta sala de 19 de noviembre de 1958.

2.-Decisión de la sala. Resolución conjunta de los dos motivos. Desestimación

1.-Debido a la evidente conexión que presentan ambos motivos, serán resueltos conjuntamente.

2.-Es sabido que el derecho de retención carece de una regulación sistemática en el CC. Cuenta con menciones fragmentarias, generalmente poco precisas, en los artículos dedicados a instituciones muy variadas. Se menciona, por ejemplo, en la liquidación de los estados posesorios (arts. 453 y 463) vinculados a situaciones de diferente cariz; en el derecho de accesión -art. 361-; en el usufructo (arts. 494 -retención por el nudo propietario de los bienes usufructuados en calidad de administrador mientras el usufructuario no preste la fianza en los casos en que deba darla-, 502 -derecho de retención del usufructuario hasta reintegrarse con los productos de la finca usufructuada del crédito eventualmente existente a su favor por el aumento de valor que haya experimentado dicha finca a consecuencia de las mejoras extraordinarias realizadas por él- y 522 -derecho de retención del usufructuario por los desembolsos de que deba ser reintegrado-); en el derecho de retención del enjambre de abejas ajeno que asiste al propietario del fondo invadido en determinados casos de pasividad del propietario del enjambre (art. 612); en el arrendamiento de obra en cosa mueble (art. 1600, que faculta a quien ha ejecutado la obra para «retenerla en prenda» hasta que se te pague); en el mandato (art. 1730, sobre las cosas objeto del mandato hasta que el mandante abone la indemnización y reembolsos de los artículos 1728 y 1729); y en el depósito (art. 1780: el depositario puede «retener en prenda» la cosa depositada hasta el completo pago de lo que se le deba por razón del depósito).

El derecho de retención es, además, inherente al contrato de prenda (art. 1866) e incluso fuera del Código Civil se regulan derechos de retención como el previsto en el art. 276.1º C.Com sobre los efectos que el comisionista



recibió en consignación o el regulado en el art. 5.3 de la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos.

3.-La jurisprudencia de esta sala se ha hecho eco desde antiguo de la falta de una regulación sustantiva y sistemática del derecho de retención. La sentencia 446/1987, de 7 de julio, citando otra más antigua de 24 de junio de 1941 razonaba al respecto:

«que notorio, como es, que por el Código Civil español no ha sido regulado el derecho de retención como institución sustantiva, aunque sean numerosas sus aplicaciones en materia civil (artículos 453, 464, 502, 1.600, 1.730, 1.780, 1.892 entre otros) y en materia mercantil (artículos 276, 704, 843 y 868, "ad exemplum") se da el caso, por falta de esa unidad conceptual y méritos de esa dispersión, de que sean también diversas las consecuencias jurídicas y económicas de ese derecho que, en unos supuestos, como el contemplado por el artículo 502 del Código Civil, lleva anejo un derecho de reintegro; en otros, se traduce en una preferencia o prioridad como en la de los eventos a que aluden los números cuatro, quinto y séptimo del artículo 1.922 y en algunos, como en los casos a que se refieren los artículos 276, 704 y 842 del Código de Comercio, el privilegio originario, se aproxima, casi hasta la confusión a un derecho de garantía [...].».

4.-En los últimos años la mayoría de las sentencias dictadas sobre el derecho de retención se han centrado en reiterar su exclusión en las situaciones simples de precario (sentencias 755/5021, de 3 de noviembre, 123/2018, de 7 de marzo, y 63/2006, de 9 de febrero), cuestión que carece aquí de toda relevancia, habida cuenta de la sentencia firme del pleito precedente.

Pero también se ha estudiado el contenido del derecho de retención ligado a la liquidación de los estados posesorios, dando lugar a una doctrina que resulta pertinente para resolver el recurso de casación porque el segundo motivo trata por igual, de forma incorrecta, el derecho de retención aplicable a esas situaciones, regulado en el art. 453, que es la principal norma citada como infringida, y del derecho de retención del art. 502 que, como ahora se verá, tiene un contenido diferente.

La sentencia 876/2024, de 18 de junio, compendia esta doctrina sobre el derecho de retención en los siguientes términos:

«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. [...]

»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)».

5.-En lo que aquí interesa, existe una diferencia esencial entre el derecho de retención previsto en el art. 453 CC («[l]os gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan») y del art. 502 CC. Esta norma, privativa del usufructo, establece el régimen de las reparaciones extraordinarias realizadas en la cosa usufructuada, que pueden ser realizadas por el nudo



propietario, en cuyo caso tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo, o por el usufructuario, cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa; de ser así, el usufructuario tendrá derecho a exigir del propietario, «al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras». Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa «hasta reintegrarse con sus productos».

El derecho de retención del usufructuario tiene, pues, en el art. 502 CC un límite explícito que no se menciona en el art. 453: la satisfacción del crédito del usufructuario con cargo a los frutos de la cosa usufructuada, de modo que, alcanzado ese límite, cesará la operatividad del derecho de retención. De ahí que doctrinalmente se haya defendido una caracterización singular de este derecho de retención cercano al derecho de garantía sobre los productos de la cosa o al derecho de anticresis del art. 1881 CC, aun sin realización del valor de dichos productos.

Al margen de estas aportaciones doctrinales, esta caracterización singular tiene sentido en el contexto propio del usufructo, cuyo régimen estructural, como derecho real que confiere el derecho «a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia» (art. 467) y a percibir los frutos de la cosa (art. 469) permite explicar por qué en esta concreta modalidad del derecho de retención el usufructuario solo puede mantener el ejercicio de ese derecho hasta que, con los frutos que perciba, quede saldado su crédito por el mayor valor de la cosa usufructuada.

No se discute -ambas partes lo asumen- que la extinción del usufructo, que se produjo en este caso con el fallecimiento del usufructuario original el 6 de agosto de 2016, supuso como consecuencia inmediata que los usufructuarios dejaran de ser tales. El art. 513.1 establece como causa de extinción del usufructo vitalicio, como era el caso, la muerte del usufructuario y la jurisprudencia sobre el particular (sentencia de 19 de noviembre de 1958 - ROJ: STS 100/1958- que, aunque referida al usufructo sometido a plazo es extrapolable al resto de las causas de extinción) considera que esa extinción se produce «por ministerio de la Ley [...] y el nudo propietario recobra la integridad de su dominio sobre la cosa», a lo que añade:

«[...] y si durante la subsistencia del usufructo el usufructuario, conforme a los artículos 431 y 432 de dicho Código, rectamente interpretados, ha de entenderse que aunque ostente la legítima posesión de su derecho posee la cosa, en cuanto al dominio de la misma, en nombre del dueño o nudo propietario, al extinguirse el usufructo, su posesión sobre la cosa, no existiendo términos hábiles para aquella distinción, resulta desprovista de todo título propio y sólo es concebible en nombre del dueño, por lo que la tenencia material en que se mantenga no afecta ni a la estimación del usufructo ni a la consiguiente adquisición del pleno dominio y posesión real de la cosa por parte del nudo propietario».

Todo ello implica que los usufructuarios dejaron de ser tales y pasaron a ser poseedores legitimados por el derecho de retención del art. 502, de modo que su derecho a percibir los frutos, que antes les habilitaba el contenido propio del derecho de usufructo, transmutó cuando este se extinguío. A partir de entonces, pasó a ser una facultad de reintegrarse con los productos de la cosa del eventual crédito existente a su favor por el mayor valor alcanzado por la finca a causa de las mejoras extraordinarias sufragadas por ellos. Facultad que, en la clara dicción del art. 502, no es ilimitada en el tiempo ni depende estrictamente de que el propietario abone de forma voluntaria o forzosa lo que debe, sino únicamente de que el usufructuario logre la satisfacción de ese crédito con el reintegro de los productos de la cosa.

De ahí que la sentencia de esta sala de 19 de noviembre de 1958 (ROJ: STS 100/1958) calificara el derecho de retención del art. 502 como un derecho de garantía que cesa en el momento en que el crédito del usufructuario queda saldado con los productos de la cosa:

«[...] y si bien es cierto que al usufructuario asiste, según el citado artículo 522, en relación con el 502 del repetido Código, el derecho de retención de la cosa hasta reintegrarse de los desembolsos que le fueren de abono, ello ni impide la extinción del usufructo, sino que la supone, ni tiene otro alcance, dados los términos del citado artículo 502, que un derecho de garantía, que cesa en el momento mismo en que queden reintegrados aquellos desembolsos, bien con los productos de la cosa, bien mediante su pago por el propietario a un tercero, dando lugar en todo caso, mientras persista, a una posesión en nombre del dueño; pero de cualquier modo, y sea cual fuere su alcance, es evidente que tratándose de un supuesto excepcional, en forma alguna podría aceptarse como principio o regla general que desvirtúe por su sola eventualidad los efectos morales de la extinción del usufructo»

6.-Una cosa es que el derecho de ocupación, mientras está legitimado por la pervivencia del crédito de quien fue usufructuario, procure a los ocupantes una posesión «en nombre del dueño» y otra muy distinta que tengan derecho a seguir percibiendo incondicionalmente los frutos de la cosa como si el usufructo extinguido permaneciera en vigor. Por ello, no es correcta la tesis de los recurrentes cuando defienden que el derecho de



ocupación les daba derecho a percibir, sin límite alguno, los frutos del inmueble con la expresa habilitación legal del art. 453 CC, pues no es esa la norma aplicable, sino el art. 502 CC.

7.-La base fáctica, inamovible para esta sala, que resulta del resumen de antecedentes expuesto en el fundamento de derecho primero de esta resolución y de la desestimación del primer motivo de infracción procesal, y la postura procesal de las partes, obliga a partir de las siguientes premisas:

- i) la sentencia de primera instancia cifró el crédito de los usufructuarios por el mayor valor del inmueble imputable a las mejoras extraordinarias, con las minoraciones pertinentes en 8.382,02 €;
- ii) dicha sentencia también cuantificó el valor de uso de la vivienda, equivalente al valor de sus frutos mientras era usufructuada o poseída, en 750 €, en un pronunciamiento que no fue discutido por ninguna de las partes en la segunda instancia;
- iii) los demandados fundaron su recurso de apelación en un único argumento: la admisión indebida de una cuestión que consideraron nueva, cual era el cómputo en la determinación de su crédito de la indemnización que percibieron de la aseguradora Ocaso -lo que el Juzgado justificó con la doctrina que proscribe el enriquecimiento injusto-, por lo que la única pretensión del recurso de apelación fue que dicho crédito se incrementara por efecto de la exclusión de dicha indemnización hasta 48.382,02 €. No discutieron que existía un crédito a favor de los propietarios por valor de 3.550 € por el coste de reposición de la distribución original del inmueble.
- iv) la Audiencia consideró que el mayor valor del inmueble podría establecerse a lo sumo -y en términos un tanto hipotéticos- en 5.500 €, de modo que, atendido el valor de los frutos (750 € por 47 meses de ocupación), los antiguos usufructuarios ya habían cobrado su crédito sobradamente;
- v) la Audiencia también apuntó, utilizando un tiempo verbal condicional, que la cuestión de la indemnización abonada por el seguro «podría suponer una alteración de la causa de pedir», sin llegar a afirmarlo rotundamente. En todo caso, desestimó el recurso de apelación, de modo que los demandados tenían gravamen suficiente -en el peor de los casos, un gravamen eventual- para impugnar la decisión de la Audiencia de convertir en irrelevante su único argumento del recurso de apelación; debieron hacerlo a través del oportuno recurso extraordinario por infracción procesal, y no lo han hecho, pues se han limitado a supeditar el análisis de esa cuestión a la eventual asunción de la instancia que realizaría esta sala si estimara el recurso de casación, lo que no sucederá porque el recurso no puede prosperar.
- vi) Que el valor del crédito favorable a los usufructuarios fijado en la sentencia de primera instancia (8.382,02 €) estaría igualmente reintegrado por los frutos producidos por el inmueble desde el 6 de agosto de 2016.

8.-Así las cosas, los dos primeros motivos del recurso de casación deben ser desestimados. En primer lugar, porque no es aplicable el derecho de retención genérico del art. 453 CC, de modo que esta norma no ha podido ser infringida; en segundo lugar, porque los dos motivos se construyen de espaldas a la especialidad del derecho de retención del art. 502 CC y a la extinción de dicho derecho cuando el crédito de quienes fueran usufructuarios quedó saldado con la percepción de los frutos de la cosa, a razón de esa suma no discutida de 750 € mensuales.

Piénsese que el crédito fijado en primera instancia se habría saldado en algo más de once meses, a contar desde el 6 de agosto de 2016, y el más reducido tomado en consideración teórica por la Audiencia en poco más de siete meses, por lo que no hay duda de que el derecho de retención ha quedado extinguido.

En tercer lugar, aunque la Audiencia emplea en algunos pasajes el término «compensar» o «compensación», no lo hace en el sentido estricto que esta institución tiene en los arts. 1195 y 1196 CC, que no son objeto de aplicación ni pueden, por tanto, haber sido vulnerados, sino en el propio del art. 502 CC, esto es, en referencia al momento en el que los antiguos usufructuarios quedaron saldados de su crédito con el reintegro de los productos del inmueble.

9.-Por todo ello, el resultado práctico del dictado de la nueva sentencia al que nos conduce la estimación del segundo motivo de infracción procesal, será, tras la desestimación de estos dos motivos de casación, similar al de la sentencia recurrida, aunque la fundamentación jurídica difiera en algunos puntos. Tampoco cambiaría con la cuantificación del crédito fijada por el Juzgado de Primera Instancia y, no impugnado debidamente el cómputo de la indemnización abonada por la aseguradora, el recurso de apelación carecería, en este momento, de cualquier efecto útil.

QUINTO.- Recurso de casación. Tercer motivo

1. Planteamiento

1.-El tercer motivo, que se formula con carácter subsidiario para el caso de desestimación de los motivos anteriores, se basa en la vulneración del artículo 1968.2º del Código Civil y del principio de seguridad jurídica reconocido en el artículo 9.3 CE que se produce cuando la Audiencia compensa deudas o créditos entre ambas partes, a pesar de haber transcurrido en muchas de ellas el plazo de un año de prescripción. Cita como doctrina jurisprudencial infringida la que resulta de las sentencias 589/2015, de 14 de diciembre de 2015 y 454/2016, de 4 de julio de 2016.

2.-En su desarrollo, alega que el disfrute de la finca tras la extinción del usufructo daría lugar a una obligación indemnizatoria de naturaleza extracontractual, que cuenta con un plazo de prescripción de un año (art. 1968 CC), y no un derecho personal de los propietarios sometido al plazo general de cinco años del art. 1964 CC. Concluye, por ello, que cualquier suma a su cargo por los frutos devengados antes del último año estaría prescrita.

2. Decisión de la sala

1.-Ya hemos explicado que la sentencia recurrida no aplica la compensación de deudas o créditos entre las partes en el sentido de los artículos 1195 y 1196. Estamos, además, ante una cuestión enteramente novedosa que no fue planteada ni en la contestación a la demanda ni en la reconvenCIÓN, ni en el recurso de de apelación -en el que, de haberse introducido, sería igualmente una cuestión nueva- por lo que no puede ser admitida en casación.

2.-En efecto, este motivo debe desestimarse, porque se trata de un planteamiento novedoso por no haberse formulado oportuna y explícitamente en el momento procesal adecuado, por lo que su examen implicaría vulnera los principios de preclusión, contradicción y defensa, estos dos últimos con valor de garantías constitucionales fundamentales (art. 24.1 CE).

Como hemos indicado en múltiples resoluciones, la jurisprudencia de esta Sala veda plantear cuestiones *per saltum*, que son aquellas que pudiendo plantearse, no lo fueron, en la primera instancia y/o en la apelación (sentencias 614/2011, de 17 noviembre; 632/2012, de 29 octubre; 32/2013, de 6 de febrero; 268/2013, de 22 de abril, entre otras muchas). No pueden plantearse en casación cuestiones que no hayan sido formuladas en la apelación, «pues el recurso de casación permite denunciar las infracciones legales en que el tribunal de apelación haya podido incurrir al resolver las cuestiones planteadas en el recurso de apelación, pero no permite hacer un nuevo planteamiento de la cuestión litigiosa, distinta a la que se sometió a la consideración del tribunal de apelación» (sentencia del Pleno 772/2014, de 12 de enero de 2015).

SEXTO.- Costas y depósitos

1.-No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso extraordinario por infracción procesal que ha sido parcialmente estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.-De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la parte recurrente.

3.-Procede la devolución del depósito constituido con el recurso extraordinario por infracción procesal y la pérdida del correspondiente al recurso de casación, todo ello de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

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

1º.-Estimar parcialmente el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Simón y Dª Guadalupe contra la sentencia 181/2020, de 6 de julio, dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, en el recurso de apelación núm. 80/2020, derivado del juicio ordinario 1006/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm.17 de Zaragoza, en el sentido de aplicar la cosa juzgada, en su aspecto positivo, de la sentencia 574/2018, de 6 de septiembre, dictada por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza.

2.º-Dictar, en consecuencia, nueva sentencia y desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Simón y Dª Guadalupe contra la expresada sentencia, que se confirma en todos los pronunciamientos no afectados por la estimación del recurso extraordinario por infracción procesal, lo que conlleva:

2.1.La estimación de la demanda formulada por DON Pedro Enrique y DOÑA Ángela , y la declaración de la extinción de cualquier derecho de los demandados a seguir ocupando el inmueble propiedad de los actores, condenando a los demandados a estar y pasar por esta resolución y a restituir a los actores la posesión de la

finca con las construcciones que hay en ella ahora que este pronunciamiento de la sentencia adquiere firmeza tras el dictado de esta resolución, por haber quedado reintegrados de su crédito con los frutos del inmueble.

2.2. Los demandados deberán indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación de restituir la posesión de la finca a partir de la firmeza de la sentencia de segunda instancia hasta la fecha en que produzca la efectiva entrega de la posesión, sobre la base de la suma de 750 euros mensuales.

2.3. Se mantiene la condena a los demandados a indemnizar a los demandantes la suma de 3.550 euros valorados en la sentencia de primera instancia por la obra de reposición de la distribución del inmueble al estado original.

2.4. La desestimación de la reconvención formulada por D. Simón y D^a Guadalupe contra D. Pedro Enrique D.^a Ángela y, por falta de efecto útil, de su recurso de apelación.

2.5. Se mantiene la no imposición de las costas de la demanda, de la reconvención, del recurso de apelación ni de la impugnación de la sentencia, así como el pronunciamiento de la sentencia de segunda instancia sobre el destino de los depósitos de la D.A. 15 LOPJ.

3.º -No imponer las costas del recurso extraordinario por infracción procesal que hemos estimado parcialmente.

4.º -Condenar a la parte recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos.

5.º -Devolver al recurrente el depósito constituido para interponer el recurso extraordinario por infracción procesal y acordar la pérdida del depósito correspondiente al recurso de casación.

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.