SENTENCIA · TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO CIVIL

STS 1882/2026

23 de abril de 2026 · ECLI:ES:TS:2026:1882

ÓRGANO	Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
SEDE	Madrid
SECCIÓN	1
FECHA	23/04/2026
Nº DE RESOLUCIÓN	630/2026
Nº DE RECURSO	5230/2021
PROCEDIMIENTO	Recurso de casación
PONENTE	Manuel Almenar Belenguer
TIPO DE RESOLUCIÓN	Sentencia
ROJ	STS 1882/2026
ECLI	ECLI:ES:TS:2026:1882
ID CENDOJ	28079110012026100647

EN TRES LÍNEAS · COMENTARIO DE NOBROWN

- El Tribunal Supremo desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación de la arrendataria, y confirma la sentencia de apelación.
- El pacto expreso de la escritura extendió la hipoteca a los muebles del art. 111 LH. Pero la adjudicataria declaró después que esos muebles no eran suyos, de modo que la transmisión no se consumó y siguen perteneciendo a la propietaria original.
- Tras la adjudicación, el derecho a la renta pasó a la adjudicataria por subrogación. Aun así, la arrendataria no recupera lo pagado a la antigua arrendadora, porque pagó a sabiendas y no por error.

PÁGINA EN NOBROWN nobrown.com/jurisprudencia/sts-1882-2026

TEXTO OFICIAL CENDOJ (www.poderjudicial.es/search) · Roj STS 1882/2026

MARCAS DE NOBROWN
Resaltado: énfasis de Nobrown en pasajes clave.
Recuadro azul: enlace añadido por Nobrown (artículo o resolución citada).

Esta edición reproduce íntegro y sin alteración el PDF oficial publicado por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ) del Consejo General del Poder Judicial, con sus logotipos y marcadores. Sólo se han añadido esta portada y, sobre las páginas originales, anotaciones de resaltado y de enlace, todas firmadas por Nobrown, que pueden ocultarse en cualquier lector de PDF. Ante cualquier diferencia prevalece el texto oficial. Fuente: CENDOJ (CGPJ). Fecha de la resolución: 23 de abril de 2026.

Roj: **STS 1882/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:1882**

Id Cendoj: **28079110012026100647**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **23/04/2026**
Nº de Recurso: **5230/2021**
Nº de Resolución: **630/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Granada, Sección 5ª, 29-04-2021 (rec. 13/2020), STS 1882/2026**

FONDO DOCUMENTAL

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 630/2026

Fecha de sentencia: 23/04/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5230/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/04/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Granada, Sección 5.ª

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

Transcrito por: ACV

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5230/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 630/2026

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 23 de abril de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto contra la sentencia núm. 164/2021 de 29 de abril, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Granada, en el rollo de apelación núm. 13/2020, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 536/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Loja, sobre extensión de la garantía hipotecaria. Es parte recurrente Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., representada por la procuradora D.ª Lourdes Navarrete Moya (sustituida por la procuradora D.ª Maria Luisa Labella Medina) y bajo la dirección letrada de D.ª África García Sánchez, y parte recurrida Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L. y Explotaciones Accitanas, S.L., representadas por el procurador D. José Alberto Carreón Ramón y bajo la dirección letrada de D. Carlos Gustavo Ramos Aranda.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.-El procurador D. José Alberto Carreón Ramón, en nombre y representación de Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L., y de Explotaciones Accitanas S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«[...] estimándose íntegramente la demanda, se declare:

»1.- La extinción del contrato de arrendamiento de industria de fecha 8 de abril de 2003, así como de sus anexos (documentos número 1 y 2 de la presente demanda).

»2.- Que los bienes muebles que se detallaron en el ANEXO Nº1 del contrato de 8 de abril de 2003 y que figuran en las facturas acompañadas como documento numero 3 junto con la presente demanda, que se encontraban en el interior de la finca de Guadix 27.397, no fueron subastados en la Ejecución Hipotecaria 226/2013, tramitada ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº1 de Guadix.

»3.- Que la propiedad de los bienes muebles mencionados en el apartado 2 anterior corresponde en la actualidad a la mercantil CUEVAS PEDRO ANTONIO DE ALARCON, S.L.

»4.- En virtud de todo lo anterior, se condene a los demandados, o a cualquier otro poseedor de los muebles, en su caso, a restituir a CUEVAS PEDRO ANTONIO DE ALARCON, S.L. los bienes muebles mencionados en el apartado 2 anterior, especificándose los deterioros observados, que no sean los normales de su uso, valorándose, mediante la correspondiente prueba a practicar en el presente procedimiento, tales deterioros y siendo el importe correspondiente abonado por GESTION & EXPLOTACIÓN DE RESTAURANTES, S.L. a CUEVAS PEDRO ANTONIO DE ALARCON, S.L.

»5.- Se condene a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

»6.- Expresamente la imposición de costas del presente procedimiento a la demandada.»

2.-La demanda fue presentada el 8 de septiembre de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Loja, se registró como procedimiento ordinario con el núm. 536/2017. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª Lourdes Navarrete Moya, en representación de Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., se personó y contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a las partes actoras. Asimismo, formuló demanda reconvencional contra Explotaciones Accitanas S.L., en la que interesaba que se dictara sentencia por la que:

«se le condene al pago de TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (353.575,98 €), a EXPLOTACIONES ACCITANAS SL, más los intereses desde la fecha de interposición de esta pretensión así como que igualmente se le condene al pago de las costas procesales»

4.-La representación de Explotaciones Accitanas, S.L., se opuso a la demanda reconvencional y solicitó su desestimación, con expresa condena en costas a la parte demandada reconviniente.

5.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e instrucción núm. 1 de Loja dictó sentencia núm. 149/2019, de 24 de octubre, cuya parte dispositiva es como sigue:

«DESESTIMO las demandas presentadas por CUEVAS PEDRO ANTONIO DE ALARCÓN,S.L. y EXPLOTACIONES ACCITANAS,S.L. contra GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE RESTAURANTES, S.L. y la de GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE RESTAURANTES, S.L. contra EXPLOTACIONES ACCITANAS,S.L. absolviendo a las demandadas de las pretensiones deducidas en su contra.

»Las costas causadas se imponen a las demandantes.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones de la demandada Gestión y Explotación de Restaurantes S.L. y de la demandante Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L. Ambas partes de opusieron al recurso interpuesto de contrario e interesaron su desestimación.

2.La resolución de los recursos correspondió a la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Granada, que incoó el recurso de apelación núm. 13/2020, en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 164/2021, de 29 de abril, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:

«Que, estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L., a través de su representación procesal, contra la sentencia de fecha 24 de octubre de 2019, dictada por el Juzgado de 1ª instancia nº 1 de Loja, en autos nº 536/2017, con desestimación del recurso de apelación interpuesto, a su vez, por Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., a través de su representación procesal, debemos revocar y revocamos la resolución impugnada; en el sentido de estimar parcialmente la demanda presentada por Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L. contra Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., condenando a ésta a la devolución a la citada actora apelante de los bienes muebles integrados en la explotación hotelera, ubicada en la finca objeto del arrendamiento de industria suscrito entre Explotaciones Accitanas y citada demandada en fecha 8 de abril de 2003 y relacionados en el informe pericial emitido en las presentes actuaciones por la entidad ACAM Peritaciones y Valoraciones SC, de fecha 14 de diciembre de 2018, con excepción de las instalaciones correspondientes a ascensor, montacargas y cámaras frigoríficas; todos ellos, en el estado en que se encontraban a la fecha de dicho informe y sin tener en cuenta los restantes deterioros por causas ajenas a las normales del uso hasta esa fecha, cuya conversión a metálico, en caso de incumplimiento total o parcial de la prestación de dar, y en todo lo demás, habrá de tomar como única referencia la depreciación del valor de compra, según el citado informe, desde la fecha de su adquisición.

»Todo ello, sin declaración de las costas causadas por la parte actora en la primera instancia. Y, en cuanto a las de la presente alzada, sin declaración con respecto a las causadas por el recurso de Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L.; y con imposición de las causadas por el recurso de Gestión y Explotación de Restaurantes S.L. a esta apelante.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.-La procuradora D.ª Lourdes Navarrete Moya, en representación de Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., interpuso recurso de extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El primero se fundamenta en los siguientes motivos:

«MOTIVO PRIMERO.- Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, a que se hace referencia en el apartado 1, 2º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denunciando, al amparo de dicho precepto la infracción del artículo 465.5 LEC al vulnerar la sentencia recurrida el principio procesal de la "reformatio in peius" y con ello el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

»MOTIVO SEGUNDO- Al amparo del 469.1.2º de la LEC, por conculcar las normas procesales que rigen los requisitos internos de la sentencia por incurrir en incongruencia, con infracción del art. 218.1 de la LEC y artículo 24 de la Constitución, por vulneración de los criterios de exhaustividad y congruencia, al pronunciarse sobre cuestiones no planteadas en el recurso, ni en el escrito de oposición, pues impugnación por el co-demandante Explotaciones Accitanas SL no hubo.

»MOTIVO TERCERO.- Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, a que se hace referencia en el apartado 1, 2º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denunciando, al amparo de dicho precepto la infracción del principio de cosa juzgada del artículo 222.3 y artículo 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Por lo que se refiere al recurso de casación, se articula sobre los siguientes motivos:

«MOTIVO PRIMERO.- Infracción de los artículos 109, 110.1º y 111 de la Ley hipotecaria en relación con el artículo 334.5º del Código Civil y artículo 1255 del Código Civil.

»MOTIVO SEGUNDO.- Infracción de los artículos 1.543 y 1571 del Código Civil. CONCURRENCIA DE INTERÉS CASACIONAL POR OPONERSE A LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990 (RJ 1990, 5768) , y 17 de marzo de 1992 (RJ 1992, 2199).

»MOTIVO TERCERO.- Por infracción de los artículos 1895, 1900 y 1901 del Código Civil.»

2.-La Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Granada, tuvo por interpuesto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 31 de mayo de 2023, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada, que se opuso al formulado en contrario.

4.-Por providencia de 3 de marzo de 2026 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 15 de abril de 2026, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes relevantes.*

1.-Son antecedentes fácticos de interés para la resolución del recurso, no cuestionados por las partes o acreditados por la prueba practicada, los siguientes:

i) Con fecha 8 de abril de 2003, las sociedades Explotaciones Accitanas S.L. y Gestión y Explotación de Restaurantes S.L. (en adelante, Explotaciones Accitanas y Gestión y Explotación) suscribieron un contrato de arrendamiento de industria, que comprendía las instalaciones propiedad de la primera, sitas en la A-92 (Sevilla-Almería), p.k. 292,5, finca registral n.º 27.397 (término de Guadix), e integradas por un edificio dedicado a hotel, restaurante y demás actividades afines (comercio, catering, etc.), un edificio colindante con el anterior destinado a salón de celebraciones, y una tienda-bar anexa al surtidor B.P., por un plazo de quince años y una renta de 150.253 €/año más una participación en beneficios que, según la cláusula adicional pactada en la misma fecha, se fijó en el 100% de la renta anual.

ii) De acuerdo con la estipulación primera, el objeto del contrato incluía los bienes muebles que se relacionaban en el Anexo n.º 1, asumiendo la arrendataria el pago de cocinas y todo el material necesario para producir, cafetería, menaje, lencería (con la excepción de los colchones y cortinas que corresponderán al arrendador), señalística luminosa y cuartos de baños (elementos decorativos, con excepción de complementos). Asimismo, en la estipulación vigesimotercera se establecía que todos los bienes muebles instalados en el Hotel quedarían en el mismo a la finalización del contrato y, a tal fin, se realizaría un inventario en el que se especificarían los deterioros observados, siendo de cargo del arrendatario los que no fueran normales de su uso.

iii) Mediante anexos suscritos en fechas 25 de mayo de 2009 y 3 de octubre de 2012, las partes modificaron la renta, que quedó fijada en 32.143,27 €/año, y el plazo de duración, que se extendió hasta el 30 de junio de 2040.

iv) Entretanto, por escritura pública de fecha 19 de julio de 2007 se constituyó a favor de Caixabank S.A., en garantía de la cuenta de crédito abierta a Explotaciones Accitanas por importe de 7.000.000 €, una hipoteca sobre las fincas n.º 27.397 (antes descrita) y n.º 16.919 (rústica), fijándose su valor, a efectos de subasta, en 8.896.407,32 € y 1.098.029,23 €, respectivamente.

v) Al haber dejado de atender el pago de las cuotas pactadas, Caixabank procedió a vencer anticipadamente el contrato y presentó demanda de ejecución hipotecaria, en reclamación de 5.313.676,82 de principal más otros 1.594.103 € fijados prudencialmente para intereses y costas. Dicha solicitud dio lugar a la incoación por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Guadix del procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 226/2013, en el que, por auto de 17 de septiembre de 2013, se despachó ejecución por las cantidades reclamadas. Previos los trámites legales, por resolución de 17 de marzo de 2014, se acordó anunciar la venta en pública subasta de las citadas fincas. Llegada la fecha señalada, tuvo lugar la subasta sin efecto, por falta de licitadores, ante lo cual la parte ejecutante interesó la adjudicación de los bienes subastados, en calidad de ceder el remate a tercero, por el 50% del valor de tasación. En fecha 1 de julio de 2014, la ejecutante cedió la adjudicación de las fincas a Buildingcenter S.A.U., lo que se aprobó por decreto de 11 de septiembre de 2014.

vi) En fecha 19 de febrero de 2016, las mercantiles Buildingcenter, en su condición de propietaria, y Gestión y Explotación suscribieron, con efectos de 1 de enero de 2016, un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda sobre los edificios destinados a hotel y salón de celebraciones, por un plazo de diez años y una renta anual que para los dos primeros años, se fijó en 120.000 €. En el documento, tras indicar que Gestión y Explotación estaba «interesada [...] en regularizar el arrendamiento del edificio tras su adquisición por la arrendadora», se estipulaba, entre otros extremos:

«*PRIMERO.*-OBJETO DEL CONTRATO.

»1. OBJETO.- Mediante la firma del presente Contrato la arrendadora cede en arrendamiento a la arrendataria, que acepta por el mismo titulo de arrendamiento, el uso del edificio mencionado en el expositivo 1 del presente documento, con el carácter de cuerpo cierto y en la situación física, de instalaciones y urbanística-administrativa que presenta, que la arrendataria manifiesta conocer y aceptar por haber venido ocupando el edificio en virtud del Contrato de Arrendamiento Inicial.

»Las partes dejan expresa constancia de que los bienes muebles y enseres contenidos en el edificio no son propiedad de la arrendadora ni, por tanto, objeto del presente Contrato.

»2. POSESION.- Habida cuenta de que la arrendataria ha venido ocupando el edificio hasta el momento de su adquisición por la arrendadora y hasta la fecha de suscripción del presente Contrato de arrendamiento y que aquélla venía destinando el edificio a explotación hotelera, no se hace entrega de la posesión en este acto por parte de la arrendadora a favor de la arrendataria, limitándose a consentir, por el titulo que por el presente se constituye, la posesión a favor de la arrendataria. [...]

»3. DESTINO. La arrendataria manifiesta que destinará el edificio objeto de este Contrato a hotel con los usos propios o complementarios de la actividad indicada que puedan implantarse en dicho edificio de conformidad con la legislación urbanística-administrativa que le resulta de aplicación al mismo [...].»

«*DECIMOSEGUNDO.*-ACUERDO ÚNICO.

»El Contrato y su Anexo constituyen la totalidad de lo acordado por las partes en relación al objeto del mismo y sustituye cualquier declaración, propuesta o comunicación previa, escrita o verbal, efectuada por las partes.

»En particular, las partes declaran resuelto el Contrato de Arrendamiento Inicial en lo que respecta al edificio manifestando a los efectos oportunos que hasta la fecha la arrendataria no ha abonado a la arrendadora cantidad alguna en virtud del mismo. En este acto la arrendadora renuncia a cualquier reclamación de pago de rentas que le pudieran corresponder en virtud del Contrato de Arrendamiento inicial, y se compromete a nada pedir ni reclamar a la arrendataria por ese concepto.»

vii) En paralelo, por escritura pública otorgada el 25 de abril de 2006, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) había concedido a la sociedad Explotaciones Accitanas un préstamo por importe de 2.404.000 €, cuya devolución se garantizaba mediante hipoteca constituida sobre las fincas registrales n.º 10.354 y n.º 26.532 y la participación indivisa del 20,20% de la finca n.º 25.421, todas pertenecientes a la mercantil Cuevas Pedro Antonio de Alarcón S.L y valoradas a efectos de subasta en 4.600.000 €, 267.000 € y 133.000 €, respectivamente. Al incurrir los prestatarios en sucesivos impagos, el BBVA procedió a vencer anticipadamente el contrato y formuló demanda de ejecución hipotecaria, en reclamación de 1.219.973.16 € de principal, más 365.992 € por intereses y costas, tramitándose por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Guadix el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 561/2010, en el que, por auto de 26 de octubre de 2010 se despachó ejecución por las cantidades postuladas. Por resolución de 16 de marzo de 2011 se anunció la venta en pública subasta de las citadas fincas. La subasta se celebró sin efecto, por falta de licitadores, ante lo cual la parte ejecutante interesó la adjudicación de los bienes subastados por la cantidad total adeudada, lo que así se acordó por decreto de 26 de diciembre de 2012.

viii) Con fecha 25 de noviembre de 2013, Cuevas Pedro Antonio de Alarcón formuló acto de conciliación frente a Explotaciones Accitanas, en el que reclamaba que la demandada se aviniera a reconocer la existencia de un saldo a su favor por importe de 1.301.533 €, fruto de las relaciones comerciales habidas entre las partes y de la adjudicación de los inmuebles de la primera al BBVA en el EH 561/2010. En el acto de conciliación, celebrado el 22 de enero de 2014, Explotaciones Accitanas reconoció la deuda, si bien manifestó que no podía hacer frente a su pago «por tener deudas preferentes con Hacienda, Seguridad Social y Préstamo Hipotecario en ejecución».

ix) En virtud de documento de dación en pago de fecha 15 de junio de 2017, Explotaciones Accitanas, en su afirmada condición de titular en pleno dominio de los bienes muebles que figuran en el Anexo n.º 1 del contrato de arrendamiento de industria suscrito el 8 de abril de 2003 con Gestión y Explotación, transmitió a Cuevas Pedro Antonio de Alarcón el dominio de tales muebles, que fueron valorados por las partes en 600.000 €, como pago parcial de la deuda.

x) En el mes de diciembre de 2015, la arrendataria Gestión y Explotación, que hasta ese momento había abonado a Explotaciones Accitanas la renta mensual pactada, sin que conste incumplimiento alguno, dio orden a su banco para que cesaran los cargos en la cuenta designada, lo que comunicó a Explotaciones Accitanas.

xi) En el año 2016, Cuevas Pedro Antonio de Alarcón dedujo demanda de juicio cambiario frente a Gestión y Explotación, en reclamación de cuatro pagarés con vencimiento 5 de diciembre de 2015, 5 de enero de 2016, 5 de febrero de 2016 y 5 de marzo de 2016, por importe de 41.768,25 € cada uno de ellos. Dichos pagarés

formaban parte de los setenta y dos que había emitido Gestión y Explotación en 2012 y entregado como pago anticipado de la renta a Explotaciones Accitanas, que a su vez los había endosado a la demandante Cuevas Pedro Antonio de Alarcón. Incoado el juicio cambiario 211/2016 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Loja, la demandada se opuso. Celebrada la vista, con fecha 29 de julio de 2016 recayó sentencia por la que, estimando la oposición, se absolvió a Gestión y Explotación, con el siguiente razonamiento:

«Lo cierto es que BUILIDINGCENTER S.A. pasó a ser propietaria en el momento en el que se cedió el remate de la adjudicación, hecho que acontenció (sic) en fecha once de Septiembre de 2014, pero hasta Enero de 2016 no realiza el cambio del titular, y pasa la arrendataria a abonar la renta (porque así se lo comunica) a la nueva propietaria.

»Desconoce este Juzgador la causa por la que desde Septiembre de 2014 hasta Enero de 2016 la nueva propietaria no comunica tal situación a la arrendataria (no es un hecho controvertido), la cual al parecer sigue abonando los pagarés que se le reclaman y presentan al cobro, hasta el mes de Diciembre de 2015, cuando la nueva propietaria le comunica su nueva condición, lo que concluye con el contrato de arrendamiento de fecha 1 de Enero de 2016.

»[...] lo cierto es que la demandante, que actua como endosataria de los pagarés reclama el abono de los meses de Diciembre de 2015 y sucesivos, cuando ya no era propietaria quién se los había endosado- Explotacciones (sic) Accitanas-, sin[o] que tal propiedad pertenecía y pertenece a BUILIDINGCENTER SA. no es un hecho controvertido las rentas abonadas desde el mes de Septiembre de 2014 hasta Noviembre de 2015, las cuales no son reclamadas por la actora, por lo que es de suponer que tales pagarés fueron abonados puntualmente por la opositora. Ello hace concluir que es a partir del mes de Enero cuando una vez tenido conocimiento formal de quién es la nueva propietaria pasa a abonar las rentas a ésta, negando el pago de los pagarés firmados, además así consta en la documental aportada por las partes, en especial las comunicaciones vía correo electrónico y las devoluciones de los pagarés presentados al cobro. Existe por lo tanto una excepción de fondo que evita el abono de tales pagarés, a partir del mes de Enero, pero no con anterioridad. [...]

»Pero es claro que el fondo o causa del abono de los pagarés es, como toda renta, el pago del arrendamiento (de industria) pago que debe realizarse en todo caso al propietario.

»¿Y quién era el propietario?, desde luego, el endosante Explotaciones Accitanas SL no lo era, dejó de serio el mes de Septiembre de 2014 por lo que nada podía exiguir (sic) al arrendatario a partir de entonces por el contrato suscrito, dado que carecía ya de legitimación para ello.»

xii) Dicha sentencia fue confirmada por la dictada en fecha 24 de febrero de 2017, por la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Granada, que desestimó el recurso de apelación interpuesto por la demandante.

2.-En el presente procedimiento, las sociedades Cuevas Pedro Antonio de Alarcón y Explotaciones Accitanias formulan demanda frente a Gestión y Explotación, en la que ejercitan, de forma acumulada, sendas acciones declarativa y reivindicatoria del dominio de bienes muebles, en relación con los relacionados en el Anexo n.º 1 del contrato de arrendamiento de industria de 8 de abril de 2003 y cuya propiedad corresponde en la actualidad, según se afirma, a Cuevas Pedro Antonio de Alarcón, de conformidad con el contrato de dación en pago suscrito entre las demandantes.

En síntesis, las demandantes insisten en que, como se desprende del tenor literal del contrato de arrendamiento de industria de 8 de abril de 2003 y del posterior contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de 19 de febrero de 2016, los bienes muebles que se relacionan en el Anexo n.º 1 del primer contrato eran objeto del arrendamiento, de manera que, una vez finalizado el mismo, debían ser devueltos al titular, es decir, a la sazón Explotaciones Accitanas y hoy Cuevas Pedro Antonio de Alarcón, siendo indemnizable el deterioro que hubieran sufrido. Tales bienes muebles, al contrario de lo que sucedió con los inmuebles, no fueron objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 226/2013, ni, por ende, de la subasta y posterior adjudicación por cesión del remate a Buildingcenter. Al haberse puesto fin a la relación contractual como consecuencia de dicha ejecución hipotecaria, procede su devolución a la actora.

A tal fin se interesa que, previa resolución del contrato de arrendamiento de industria de 8 de abril de 2003, se condene a la demandada, o a cualquier otro poseedor de los muebles, en su caso, a restituir a Cuevas Pedro Antonio de Alarcón los mencionados bienes muebles, y abonar el importe de los deterioros que no sean los normales de su uso.

3.-La demandada Gestión y Explotación se opone a la demanda y, a su vez, formula demanda reconvencional en reclamación de 353.575,98 €, más intereses.

Por lo que se refiere a la demanda, invoca con carácter previo las excepciones de (i) falta de legitimación activa de Explotaciones Accitanas para instar la resolución del contrato, al haberse extinguido su derecho

como arrendadora con motivo del decreto de adjudicación de 11 de septiembre de 2014, y (ii) de cosa juzgada en relación con la acción de resolución de dicho contrato, dado que lo que realmente se pretende no es sino obtener el pago de las obligaciones derivadas de la relación arrendaticia, lo que ya fue objeto de juicio cambiario y desestimado por la sentencia de 29 de julio de 2016.

En cuanto al fondo, opone (i) la falta de legitimación pasiva *ad causam*en virtud del art. 334.5 CC; (ii) el Anexo n.º 1 del contrato, cuyo contenido se impugna, no fue firmado por la demandada; y (iii) el contrato por el que Explotaciones Accitanas cedió los bienes muebles a Cuevas Pedro Antonio de Alarcón es un contrato simulado que se dirige a evitar que la demandada oponga la compensación del cobro indebido que ha percibido Explotaciones Accitanas por las rentas indebidamente percibidas entre septiembre de 2014 y noviembre de 2015, y, así conseguir la retirada de los muebles a coste cero.

Con base en este último argumento, la demandada ejercita por vía reconvencional y al amparo del art. 1895 CC una acción en reclamación de las rentas que, desconociendo lo sucedido en el procedimiento de ejecución hipotecaria, continuó abonando tras el decreto de adjudicación de la finca, que determinó la extinción del derecho de dicha arrendadora.

4.-La sentencia de primera instancia desestima tanto la demanda como la pretensión reconvencional.

En primer lugar, respecto de la demanda principal, la sentencia comienza por descartar tanto la falta de legitimación activa, al haber sido la codemandante Explotaciones Accitanas parte en el contrato de arrendamiento, como la cosa juzgada, toda vez que dicha mercantil no fue parte en el juicio cambiario, y la falta de legitimación pasiva, puesto que la legitimación para el ejercicio de la acción ex art. 348 CC deriva del simple hecho de que el demandado sea poseedor, como aquí sucede.

Acto seguido, después de repasar los requisitos exigidos para el éxito de la acción reivindicatoria, la sentencia considera que, si bien no se aprecia que exista fraude o simulación alguna en las relaciones entre las codemandantes conducentes a la dación en pago, dado que estamos ante dos personas jurídicas plenamente diferenciadas y es lícito que Cuevas Pedro Antonio de Alarcón trate de cobrarse tras haber visto ejecutados bienes de propiedad en el marco de una ejecución hipotecaria seguida contra Explotaciones Accitanas, por deudas de ésta última, lo cierto es que, según se desprende del pacto octavo de la escritura de hipoteca en garantía de crédito, los bienes muebles existentes en el local arrendado también fueron objeto de la hipoteca y, por tanto, del procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que supone que la realización de la garantía incluyó no sólo los inmuebles en sentido estricto sino también, por estar así pactado, los muebles ubicados en su interior destinados al servicio de la industria ejercida por Gestión y Explotación, con independencia de que no se hiciera referencia a ellos en el decreto de adjudicación. De este modo, la reclamación formulada por Cuevas Pedro Antonio de Alarcón carece de todo soporte, en la medida que su transmitente perdió la propiedad de dichos muebles mediante la adjudicación a favor de la ejecutante Caixabank, que cedió su derecho a Buildingcenter.

En segundo lugar, la sentencia desestima la demanda reconvencional al entender que, aunque el contrato de arrendamiento de industria debe estimarse extinguido una vez adjudicada la finca sobre la que recaía, lo cierto es que la demandada, que ya el 10 de mayo de 2010 fue requerida notarialmente para ingresar en la cuenta de Caixabank las rentas del arrendamiento, debido a que dicha renta se había constituido en garantía de la devolución de la cuenta de crédito por parte de Explotaciones Accitanas -lo que evidencia que era consciente de la situación-, continuó abonando la renta en concepto de precio de la posesión, sin que conste que se haya duplicado el pago por este concepto.

5.-La mencionada sentencia fue recurrida en apelación tanto por la demandante Cuevas Pedro Antonio de Alarcón, como por la demandada Gestión y Explotación.

La Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso de la demandante y desestima el interpuesto por la demandada.

Con carácter previo, dado que la demandada reconviniente mantiene el pedimento de restitución de las cantidades que dice indebidamente cobradas por Explotaciones Accitanas y es requisito para el éxito de la acción del art. 1895 CC la ausencia de relación jurídica entre quien realiza el pago y quien lo recibe, la Audiencia considera necesario determinar el momento del cese de la relación jurídica de arrendamiento de industria que vinculó a Explotaciones Accitanas y Gestión y Explotación.

La Audiencia fija este momento, no en la fecha del decreto de adjudicación y cesión del remate -como hace el Juzgado a quo-, sino en la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda entre Buildingcenter y Gestión y Explotación, puesto que (i) no es cierto que las partes hayan aceptado la extinción del arrendamiento de industria a fecha del dictado del decreto de adjudicación y cesión de remate, toda vez que dado que Explotaciones Accitanas sostiene, tanto en su demanda como en la oposición al recurso de apelación, el mantenimiento de los efectos del contrato hasta la posterior suscripción del arrendamiento

de local de negocio con Buildingceter; (ii) tal supuesta aceptación tendría que haberse manifestado por el consentimiento de la adjudicataria Buildingcenter, en su condición de adjudicataria, la cual no ha sido parte en este procedimiento; y (iii) al ser aplicables al contrato de arrendamiento de industria las normas del contrato de arrendamiento del Código Civil y no las de la Ley de Arrendamientos Urbanos, habría de estarse en todo caso al ejercicio por parte de dicha adjudicataria de la facultad del art. 1571 CC, de tal suerte que, exigiendo la jurisprudencia que la facultad resolutoria sea manifestada de forma explícita, el silencio de Buildingcenter hasta la firma del ulterior contrato de arrendamiento de fecha 19 de febrero de 2016, en cuya estipulación decimosegunda renuncia al cobro de rentas devengadas por el arrendamiento inicial, impide considerar extinguido el arrendamiento en momento anterior a tal fecha.

Con esta premisa, la sentencia de apelación analiza el recurso de la demandante, que estima parcialmente en el entendimiento de que los bienes y derechos contenidos en el art. 111.1.º LH, entre los que se cuentan los muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto, tan solo pueden acrecer la garantía si así se conviene por pacto expreso entre las partes. En consecuencia, al no haber sido objeto de subasta en el repetido procedimiento hipotecario, no puede considerarse alterada la titularidad de los bienes muebles discutidos, una vez operada legítimamente la cesión en pago de deuda, por lo que concurren los requisitos de la acción reivindicatoria ejercitada conforme al art. 348 CC.

No obstante, la sentencia excluye tanto la indemnización por el deterioro no imputable a un uso normal como los elementos inherentes a las instalaciones de ascensor, montacargas y cámaras frigoríficas. La primera, al no estimar de aplicación la estipulación vigesimotercera del primitivo contrato de arrendamiento, puesto que tan solo afecta a la relación contractual de arrendamiento de industria mantenida entre la cedente y la aquí demandada. Y, la segunda, por venir tales bienes incluidos, per se, en la garantía del inmueble adjudicado en ejecución hipotecaria, según el art. 111.1º LH.

Por el contrario, desestima el recurso de la parte demandada reconviniente porque (i) la arrendataria demandada ha permanecido en el uso de la industria durante toda su vigencia del primer contrato, hasta su extinción por la formalización del nuevo, lo que necesariamente conlleva la persistencia de la obligación de pagar la renta convenida, según novación del primitivo contrato acordada en documento de 3 de octubre de 2012, también entre el período que transcurre entre el decreto de adjudicación de 11 de septiembre de 2014 y la mensualidad de noviembre de 2015; (ii) no puede sostenerse la absoluta ausencia de relación obligacional ni de legitimación a favor de Explotaciones Accitanas, tras la adjudicación de la finca en procedimiento de ejecución hipotecaria, que no se extendió a los bienes muebles, lo que justifica el pago con finalidad solutoria; y, (iii) tercero, tampoco concurre error por parte de la arrendataria, dado el conocimiento de la adjudicación por parte de Gestión y Explotación, que ha de deducirse, en primer lugar, del propio contrato de arrendamiento suscrito con la repetida adjudicataria, en el que se deja constancia de la intención de la arrendataria de «regularizar» el arrendamiento del edificio, y, en segundo lugar, de la presunción de conocimiento que, a falta de prueba, cuya carga correspondía a la sociedad arrendataria reconviniente que lo niega, ha de resultar del trámite que contempla el art. 661.1 LEC.

6.-La demandada Gestión y Explotación interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, que se fundamentan en tres motivos cada uno de ellos.

SEGUNDO.- *Recurso extraordinario por infracción procesal. Planteamiento de los motivos.*

1.-En el motivo primero, formulado al amparo del art. 469.1.2.º LEC, se denuncia la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia ex art. 465.5 LEC, al vulnerar la recurrida el principio procesal de la «reformatio in peius» y, con ello, el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

En el desarrollo del motivo se aduce que la sentencia de primera instancia desestimó la pretensión de Explotaciones Accitanas que solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento de industria, al considerar que la acción para que se declare extinguido el contrato resulta improcedente desde el momento en que no se discute que el contrato quedó extinguido una vez fue adjudicada la finca arrendada en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Dicho pronunciamiento quedó firme al no ser impugnado.

No obstante, la sentencia de apelación realiza consideraciones que afectan al pronunciamiento firme y consentido de la sentencia de instancia, y, en concreto, revisa el momento del cese de la relación jurídica de arrendamiento de industria y concluye que se debía haber estimado el pedimento resolutorio. En base a ello desestima el recurso de apelación de Gestión y Explotación y estima parcialmente el recurso de apelación de Cuevas Pedro Antonio de Alarcón. Tal decisión infringe el art. 465.5 LEC.

Igualmente -continúa la recurrente-, la sentencia de instancia desestimó la pretensión reconvencional de Gestión y Explotación en cuanto al cobro de lo indebido respecto de las rentas del periodo de octubre de 2014 a noviembre de 2015, al considerar que el pago de la renta debió hacerse al acreedor anticrético. Sin embargo, la Audiencia, aunque considera que no hubo error en el pago, presume el conocimiento de la adjudicación por la notificación supuestamente realizada a la arrendataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria conforme al art. 661.1 LEC, obviando la presunción del art. 1901 CC.

2.-El segundo motivo, planteado al amparo del art. 469.1.2º LEC, se funda en que la sentencia conculca «las normas procesales que rigen los requisitos internos de la sentencia por incurrir en incongruencia, con infracción del art. 218.1 de la LEC y artículo 24 de la Constitución, por vulneración de los criterios de exhaustividad y congruencia, al pronunciarse sobre cuestiones no planteadas en el recurso, ni en el escrito de oposición, pues impugnación por el co-demandante Explotaciones Accitanas SL no hubo».

La recurrente insiste en que la sentencia de primera instancia declaró que «está admitido que el contrato, efectivamente, quedó extinguido una vez fue adjudicada la finca arrendada en el procedimiento de ejecución hipotecaria»; conclusión en la que se basa el pronunciamiento desestimatorio de la petición de que se declare la resolución contractual planteada por la codemandante Explotaciones Accitanas y que las partes no impugnaron.

Empero, la Audiencia se pronuncia nuevamente sobre esta cuestión y desestima el recurso de apelación interpuesto por Gestión y Explotación, al considerar vigente el contrato de arrendamiento entre la antigua propietaria y la arrendataria, prescindiendo de la cesión de la adjudicación al nuevo propietario, al que deja fuera de la relación hasta la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, y, sobre todo, de la firmeza de aquel pronunciamiento, incurriendo así en una *reformatio in peius*o reforma peyorativa que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva por incongruencia *extra petita*.

3.-En el tercer motivo del recurso extraordinario, también formulado al amparo del art. 469.1.2.º LEC, se alega la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y, en particular, del principio de cosa juzgada contemplado en el art. 222 apartados 3 y 4 LEC.

Reitera la recurrente que, al no haber recurrido Explotaciones Accitanas el pronunciamiento del Juzgado a quo por el que se desestima la demanda que solicitaba que «se declare la extinción del contrato de arrendamiento de Industria de fecha 4 de Abril de 2003, así como de sus anexos (documentos 1 y 2 de la demanda)», la sentencia deviene firme en ese particular, lo cual veda su nueva valoración por el Tribunal de apelación, por su firmeza o inatacabilidad propia de la cosa juzgada.

4.-Los tres motivos del recurso extraordinario por infracción procesal descansan sobre una misma premisa fáctica y jurídica: la sentencia de primera instancia declaró extinguido el contrato de arrendamiento a raíz del decreto de adjudicación y tal pronunciamiento no fue objeto de recurso por ninguna de las partes. Esa identidad de fundamento -común a la alegación de *reformatio in peius,*a la denunciada incongruencia y a la invocada vulneración de la cosa juzgada- hace aconsejable un examen conjunto de los tres motivos.

TERCERO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Examen de los motivos. Decisión de la sala. Desestimación.

1.-Como se acaba de exponer, los tres motivos giran en torno a la afirmación contenida en el fundamento jurídico segundo de la sentencia de primera instancia que, tras rechazar la falta de legitimación activa de Explotaciones Accitanas, señala:

«Otra cosa es que la acción entablada tenga algún tipo de recorrido procesal. Y aquí es donde debe decirse que la acción para que se declare extinguido el contrato resulta improcedente desde el momento en que está admitido que el contrato, efectivamente, quedó extinguido una vez fue adjudicada la finca arrendada en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Estando extinguido el contrato carece de toda viabilidad un pronunciamiento que simplemente venga a reconocer la existencia de dicha extinción. En otras palabras, no procede la extinción de una relación que ya no existe.»

La recurrente sostiene que la sentencia de apelación, al revisar de oficio dicho pronunciamiento, que había devenido firme al no ser impugnado, y considerar que el contrato de arrendamiento no se extinguió con el decreto de adjudicación y cesión del remate de 11 de septiembre de 2014, sino con la firma del contrato de arrendamiento para uso distinto de 19 de febrero de 2016, infringe la prohibición de la *reformatio in peius,*incurre en incongruencia y vulnera la cosa juzgada.

2.-Con relación a la cuestión planteada, esto es, el principio de prohibición de la *reformatio in peius,*íntimamente ligado al deber de congruencia, la sentencia del Tribunal Constitucional 120/1995, de 17 de julio, ya declaró:

«Este Tribunal ha declarado en reiteradas ocasiones que la reformatio in peius constituye una modalidad de incongruencia procesal que tiene lugar cuando la decisión de un concreto medio de impugnación ocasiona un empeoramiento o un agravamiento de la situación jurídica en que ha quedado el recurrente con la resolución impugnada, el cual, de esta forma, experimenta el efecto contrario al perseguido con el ejercicio del recurso -que no es otro que el de eliminar o aminorar el gravamen impuesto por la resolución objeto de impugnación-, introduciéndose, así, un elemento disuasorio al ejercicio del derecho constitucional a los recursos establecidos en la ley, que es incompatible con la tutela judicial efectiva, sin resultado de indefensión, que vienen obligados a prestar los órganos judiciales en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 24.1 C.E (por todas, STC 143/1988).

»La prohibición de reforma peyorativa, en consecuencia, impide que los órganos judiciales, mediante una extralimitación en su actividad decisora más allá de los concretos extremos de la resolución impugnada expresamente cuestionados por las partes litigantes, puedan ocasionar al recurrente la indefensión constitucionalmente proscrita por el art. 24.1 C.E. (SSTC 15/1987, 91/1988, 242/1988, 279/1994).»

En consonancia con este razonamiento, el Tribunal Constitucional estima el recurso de amparo y anula la sentencia impugnada por entender que incurre en incongruencia al extender su decisión a extremos no pedidos por ninguna de las partes litigantes con un notorio agravamiento de la situación jurídica en la que habían quedado los recurrentes.

3.-En la misma línea, esta sala se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el concepto y alcance del principio de prohibición de la *reformatio in peius*en sede de apelación, insistiendo en que es posible una revisión plena de la sentencia de primera instancia, pero con los límites derivados de la prohibición de la reforma peyorativa, que veda la posibilidad de agravar la posición de la parte recurrente, salvo que provenga de otro recurso de apelación interpuesto o de la impugnación de una parte apelada.

En fase de apelación, este principio está íntimamente conectado con el principio recogido en la regla latina *tantum devolutum quantum apellatum*(se transfiere lo que se apela), conforme al cual, el órgano de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso -como ordena el art. 465.4 LEC-, que constituye una manifestación del requisito de la congruencia en segunda instancia.

La sentencia 306/2020, de 16 de junio, repasa la jurisprudencia de esta sala sobre la interpretación y aplicación de los mencionados principios en lo que concierne al recurso de apelación:

«[...] es preciso destacar que el recurso de apelación se constituye en una revisio prioris instantiae (revisión de la primera instancia), que permite al tribunal de apelación abordar la cuestión fáctica y jurídica planteada en la instancia con plena jurisdicción, sin otra limitación o condicionante que no sea el derivado de los términos en los que el propio recurso de apelación se ha formulado.

»Es decir, que cabe una revisión plena de la sentencia de primera instancia, pero con los límites derivados de la prohibición de la reforma peyorativa (reforma a peor), que veda la posibilidad de agravar la posición de la parte recurrente, salvo que provenga de otro recurso de apelación interpuesto o de la impugnación de una parte apelada; o dicho de otra forma, el tribunal ad quem ha de contar con una petición revocatoria, que actúe como título jurídico habilitante para poder modificar la sentencia apelada en contra del recurrente en apelación.

»Rige, igualmente, el principio recogido en la regla latina tantum devolutum quantum apellatum (se transfiere lo que se apela), conforme al cual el tribunal de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso, como establece el art. 465.4 LEC, que no deja de ser una manifestación del requisito de la congruencia en segunda instancia.

»Los límites expuestos ostentan además una indiscutible dimensión constitucional, en tanto en cuanto se hallan anudados al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamado por el art. 24.1 de la CE, en su vertiente de derecho a no sufrir indefensión, que se proyecta en el régimen de garantías legales correspondientes a los recursos (SSTS 927/2006, de 26 de septiembre; y 533/2009, de 30 de junio). Insistiendo en tales ideas señalamos en la STS 442/2016, de 12 de mayo, que lo que:

»"[...] el Tribunal Constitucional ha llamado interdicción de la reforma peyorativa (SSTC 143/1988 de 12 de julio, 115/1986, de 6 de octubre, entre otras) constituye un principio general del Derecho procesal que forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva a través del régimen de garantías legales de los recursos y, en todo caso, de la prohibición constitucional de la indefensión, de suerte - ha dicho el Tribunal Constitucional- que la condición jurídica de un recurrente no puede resultar empeorada a consecuencia exclusivamente de su recurso, dado que no puede discutirse en nuestro Derecho la vigencia de la regla tantum devolutum quantum apellatum (220/1997, 182/2000, 250/2004, entre otras), lo que, en definitiva, es una proyección del principio de congruencia (SSTC 143/1988, de 12 de julio; 19/1992, de 14 de febrero; 15/1987, etc)".

»Resumen de lo expuesto, hasta ahora, la podemos encontrar en la STS 622/2019, de 20 de noviembre, en la que afirmábamos que:

»"[...] mediante los principios rectores de la apelación, que se recogen expresamente en el art. 465.4 LEC: la prohibición de la reformatio in peius [reforma para peor], que impide al órgano de apelación modificar el fallo apelado en perjuicio del recurrente aunque se estime justo, salvo que sea consecuencia de la estimación del recurso de apelación interpuesto o la impugnación añadida formulada por otra parte litigante, y el principio de que el tribunal de apelación solo debe conocer de aquello que se apela (tantum devolutum quantum apellatum [solo se defiere al tribunal superior aquello que se apela]), como proyección del principio dispositivo que rige el proceso civil (por ejemplo, SSTS de 5 de noviembre de 2010, rec. 898/2006, 13 de octubre de 2010, rec. 745/2005, 30 de junio de 2009, rec. 369/2005, y 26 de septiembre de 2006, rec. 930/2003)" (sentencia 197/2016, de 30 de marzo)".

»En el mismo sentido, se pronuncian, además de las citadas, las SSTS 401/2015, de 14 de julio, 269/2016, de 22 de abril y 135/2020, de 2 de marzo, entre otras.

»En definitiva, la prohibición de la reforma peyorativa supone que los pronunciamientos de la sentencia de primera instancia no impugnados deben entenderse consentidos por las partes, devienen firmes, y no pueden ser modificados en la segunda instancia. Se trata de un principio general que solo admite excepciones, según recordó por ejemplo la sentencia 214/2016, de 5 de abril, "en aquellos supuestos en que los pronunciamientos deban ser absolutos o indivisibles por su naturaleza y también en aquellos supuestos en los que exista solidaridad procesal por ejercitarse conjuntamente la misma acción frente a varias personas colocadas en idéntica situación procesal" (SSTS de 29 de junio de 1990, 9 de junio de 1998, RC n.º 1039/1994).»

4.-Más recientemente, en la sentencia 1635/2025, de 13 de noviembre, con relación a los principios *tantum devolutum quantum appellatum*-tanto deferido cuanto apelado, se transfiere lo que se apela- y el de prohibición de la *reformatio in peius*-reforma a peor o en perjuicio-, decíamos:

«Conforme al primero de los principios enunciados, el tribunal de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso, que no deja de ser una manifestación del requisito de la congruencia en segunda instancia.

»El principio que veda la reformatio in peius,con antecedente normativo en el art. 902 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, introducido por la reforma llevada a efecto por la Ley de 28 de junio de 1933, no fue recogido en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, aunque sí aplicado por parte de la jurisprudencia.

»No obstante, ambos principios se han consagrado normativamente en el art. 465.5 Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (en adelante LEC), cuando establece:

»"El auto o sentencia que se dicte en apelación deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el artículo 461. La resolución no podrá perjudicar al apelante, salvo que el perjuicio provenga de estimar la impugnación de la resolución de que se trate, formulada por el inicialmente apelado".

»La prohibición de la reformatio in peius-reforma en peor o reforma en perjuicio- se configura como una garantía de todo recurso. Significa que la parte recurrente no puede ver empeorada su posición procesal en virtud de la interposición de un recurso, salvo que la contraparte igualmente hubiera recurrido o impugnado la resolución dictada. Introduce para la parte recurrente un matiz de predicción en el sentido de que el recurso no podrá menoscabar o mermar lo ganado; o dicho de otra manera, el interés total o parcialmente satisfecho.

»En efecto, un recurso no puede suponer para el recurrente único o exclusivo -apelante solitario le llama la STS de 12 de diciembre de 1990- más gravamen que el que justificó su interposición, ya que el empeoramiento de su situación jurídica constituye un efecto contrario al perseguido por la interposición de su recurso, que no es otro que anular o diluir el perjuicio que supone la resolución recurrida.

»La prohibición de la reforma peyorativa opera como un instrumento limitador del trasvase de la jurisdicción entre las instancias judiciales, que veda al tribunal ad quemampliar su poder de decisión más allá de lo planteado por el recurrente, sin que pueda dar a la parte recurrida lo que no ha pedido en su provecho. La vigencia del principio dispositivo constriñe al tribunal a decidir lo planteado por el recurrente; es decir, a moverse en el marco del gravamen sufrido por este, que constituya el objeto de su recurso. En definitiva, la vigencia de dicho principio implica que el tribunal solo puede conocer de lo apelado, sin ampliar de oficio el objeto de recurso en detrimento de la parte recurrente, y para esta significa la certeza de que lo ganado, la ventaja obtenida, no se va a modificar en detrimento suyo cuando es la única parte que recurre.

»Con la vigencia de este principio se pretende evitar que el recurso produzca un efecto disuasorio, ya q"ue: «[d]e admitirse que los órganos judiciales pueden modificar de oficio en perjuicio del recurrente la resolución por

él impugnada, se introduciría un elemento disuasorio para el ejercicio del derecho a los recursos legalmente establecidos en la Ley, incompatible con la tutela judicial efectiva que vienen obligados a prestar los órganos judiciales» (SSTC 114/2001, de 7 de mayo, FJ. 4; 28/2003, de 10 de febrero, FJ. 3).

»De esta manera, la prohibición de la reforma peyorativa se encuentra íntimamente ligada con los principios dispositivo, de congruencia, de interdicción de la indefensión, y se encuentra amparada por el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. En este sentido, se pronuncia la STC 41/2008, de 10 de marzo, cuando enseña que:

»"Conviene recordar que, en un cuerpo de doctrina ya bien consolidado, este Tribunal ha ido delimitando el concepto de reforma peyorativa al referirlo a una incongruencia que lesiona el derecho a la tutela judicial efectiva. Así, en la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 204/2007, de 24 de septiembre, FJ 3, con cita de las Sentencias del Tribunal Constitucional 50/2007, de 12 de marzo, y 87/2006, de 27 de marzo, recogíamos la doctrina sentada al respecto, recordando que: "En la Sentencia del Tribunal Constitucional 310/2005, de 12 de diciembre , FJ 2, la denominada reforma peyorativa tiene lugar cuando la parte recurrente, en virtud de su propio recurso, ve empeorada o agravada la situación jurídica creada o declarada en la resolución impugnada, de modo que lo obtenido con la decisión judicial que resuelve el recurso es un efecto contrario al perseguido por el recurrente, que era, precisamente, eliminar o aminorar el gravamen sufrido con la resolución objeto de impugnación (Sentencias del Tribunal Constitucional 9/1998, de 13 de enero, FJ 2; 232/2001, de 10 de diciembre , FJ 5).

»"Desde las primeras resoluciones de este Tribunal hemos afirmado que la prohibición de la reforma peyorativa, aunque no esté expresamente enunciada en el artículo 24 CE, tiene una dimensión constitucional, pues representa un principio procesal que forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva a través del régimen de garantías legales de los recursos, que deriva, en todo caso, de la prohibición constitucional de indefensión (entre otras, Sentencias del Tribunal Constitucional 54/1985, de 18 de abril, FJ 7; ó 28/2003, de 10 de febrero, FJ 3).

»"Es, además, una proyección de la congruencia en el segundo o posterior grado jurisdiccional, que impide al órgano judicial ad quem exceder los límites en que esté planteado el recurso, acordando una agravación de la Sentencia impugnada que tenga origen exclusivo en la propia interposición de éste (Sentencia del Tribunal Constitucional 17/2000, de 31 de enero, FJ 4) pues, de admitirse que los órganos judiciales pueden modificar de oficio en perjuicio del recurrente la resolución por él impugnada, se introduciría un elemento disuasorio para el ejercicio del derecho a los recursos legalmente establecidos en la ley, incompatible con la tutela judicial efectiva que vienen obligados a prestar los órganos judiciales (Sentencias del Tribunal Constitucional 114/2001, de 7 de mayo, FJ 4; 28/2003, de 10 de febrero, FJ 3).

»"Así pues, la reforma peyorativa sólo adquiere relevancia constitucional en tanto se manifiesta como forma de incongruencia determinante de una situación de indefensión (entre otras, Sentencias del Tribunal Constitucional 15/1987, de 11 de febrero, FJ 3; ó 241/2000, de 16 de octubre, FJ 3). En tal sentido, hemos advertido, no obstante, que no cualquier empeoramiento de la situación inicial del recurrente es contrario al derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 CE, sino sólo aquél que resulte del propio recurso del recurrente, sin mediación de pretensión impugnatoria de la otra parte, y con excepción del daño que derive de la aplicación de normas de orden público, cuya recta aplicación es siempre deber del Juez, con independencia de que sea o no pedida por las partes (Sentencias del Tribunal Constitucional 15/1987, de 11 de febrero, FJ; 40/1990, de 12 de marzo, FJ 1; 153/1990, de 15 de octubre, FJ 4; y 241/2000, de 16 de octubre, FJ 2)».

»De igual forma, las SSTC 310/2005, de 12 de diciembre, FJ 2.º; y 204/2007, de 24 septiembre, FJ 3.º; entre otras.

»Nosotros nos hemos pronunciado, también, de forma reiterada, sobre los principios tantum devolutum quantum appellatumy el de la reformatio in peius;buena muestra de ello la constituyen las SSTS 712/2011, de 4 de octubre; 214/2016, de 5 de abril; 298/2020, de 15 de junio; 471/2020, de 16 de septiembre, 640/2022, de 4 de octubre; 1819/2023, de 21 de diciembre; 1016/2025, de 25 de junio y 1184/2025, de 21 de julio, entre otras muchas, en las que hemos señalado con respecto al recurso de apelación que:

»"Las facultades revisoras habrán de versar sobre las mismas pretensiones, las mismas oposiciones, las mismas pruebas y conclusiones; ahora bien, limitando su alcance a los puntos o cuestiones planteados en el recurso. Son, por lo tanto, las partes, a las que la resolución dictada les produzca un gravamen (art. 448.1 LEC), las que determinan el objeto de apelación al recurrir todos o algunos de los pronunciamientos de la resolución recurrida, toda vez que entra, en el marco de sus poderes dispositivos de las partes litigantes, consentir aquellos que le sean perjudiciales que, al devenir firmes, no podrán ser objeto de revisión por el tribunal, salvo casos excepcionales como, por ejemplo, los previstos en el art. 227.2 LEC, o, «en aquellos supuestos en que los pronunciamientos deban ser absolutos o indivisibles por su naturaleza y también en aquellos supuestos

en los que exista solidaridad procesal por ejercitarse conjuntamente la misma acción frente a varias personas colocadas en idéntica situación procesal».

»En la interpretación del art. 465.5 LEC, la STS 1819/2023, de 21 de diciembre, señala que:

»"Este precepto es manifestación de la regla latina tantum devolutum quantum apellatum (se transfiere lo que se apela), conforme al cual el tribunal de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso, que no deja de ser una manifestación del requisito de la congruencia en segunda instancia.

»"Los límites expuestos ostentan además una indiscutible dimensión constitucional, en tanto en cuanto se hallan anudados al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamado por el art. 24.1 de la CE, en su vertiente de derecho a no sufrir indefensión, que se proyecta en el régimen de garantías legales correspondientes a los recursos (SSTS 927/2006, de 26 de septiembre; 533/2009, de 30 de junio y 306/2020, de 16 de junio).

»"Dentro de dichos límites se encuentra también la prohibición de la reforma peyorativa (reformatio in peius), que implica agravar la posición de la parte recurrente, que resulta perjudicada por el propio recurso interpuesto. A esta regla nos referimos en la sentencia 442/2016, de 12 de mayo, cuya doctrina se reproduce en la posterior 306/2020, de 16 de junio, en los términos siguientes:

»""[...] el Tribunal Constitucional ha llamado interdicción de la reforma peyorativa (SSTC 143/1988 de 12 de julio, 115/1986, de 6 de octubre, entre otras) constituye un principio general del Derecho procesal que forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva a través del régimen de garantías legales de los recursos y, en todo caso, de la prohibición constitucional de la indefensión, de suerte -ha dicho el Tribunal Constitucional- que la condición jurídica de un recurrente no puede resultar empeorada a consecuencia exclusivamente de su recurso, dado que no puede discutirse en nuestro Derecho la vigencia de la regla tantum devolutum quantum apellatum (SSTC 220/1997, 182/2000, 250/2004, entre otras), lo que, en definitiva, es una proyección del principio de congruencia (SSTC 143/1988, de 12 de julio; 19/1992, de 14 de febrero; 15/1987, etc)".

»"Resumen de lo expuesto, hasta ahora, la podemos encontrar en la sentencia 622/2019, de 20 de noviembre, en la que afirmábamos que:

»""[...] mediante los principios rectores de la apelación, que se recogen expresamente en el art. 465.4 LEC: la prohibición de la reformatio in peius [reforma para peor], que impide al órgano de apelación modificar el fallo apelado en perjuicio del recurrente aunque se estime justo, salvo que sea consecuencia de la estimación del recurso de apelación interpuesto o la impugnación añadida formulada por otra parte litigante, y el principio de que el tribunal de apelación solo debe conocer de aquello que se apela (tantum devolutum quantum apellatum [solo se defiere al tribunal superior aquello que se apela]), como proyección del principio dispositivo que rige el proceso civil (por ejemplo, SSTS de 5 de noviembre de 2010, rec. 898/2006, 13 de octubre de 2010, rec. 745/2005, 30 de junio de 2009, rec. 369/2005, y 26 de septiembre de 2006, rec. 930/2003)" (sentencia 197/2016, de 30 de marzo)".

»"En el mismo sentido, se pronuncian, además de las citadas, las SSTS 401/2015, de 14 de julio, 269/2016, de 22 de abril y 135/2020, de 2 de marzo, entre otras"».

5.-Partiendo de las anteriores consideraciones, el recurso debe ser desestimado por las siguientes razones.

En primer lugar, no nos encontramos ante un pronunciamiento propiamente dicho, sino ante un razonamiento o valoración jurídica con apoyo en la cual se desestima la acción ejercitada por la codemandante Explotaciones Accitanas, que postulaba se declarase la extinción del contrato de arrendamiento de industria celebrado con la demandada el 8 de abril de 2003: la sentencia de primera instancia considera que dicha relación jurídica se extinguió con la adjudicación de la finca a Buildingcenter mediante el decreto de fecha 11 de septiembre de 2014, por lo que la acción carece de viabilidad ya que «no procede la extinción de una relación que ya no existe».

Cuestión distinta es que rechace la reclamación de la demandada respecto de las rentas abonadas en el período que transcurre entre octubre de 2014 y noviembre de 2015, al entender que no existe un cobro indebido, puesto que (i) la demandada no puede lícitamente alegar error en el pago después de ser requerida notarialmente, por virtud de garantía anticrética a favor de Caixabank, para abstenerse de todo pago de la renta a la arrendadora, y (ii) en todo caso, la pretensión de devolución produciría un enriquecimiento injustificado en favor de la arrendataria desde el momento en que Buildingcenter, propietaria de la finca desde septiembre de 2014, expresamente renunció, al tiempo de celebrar el contrato de arrendamiento, a cualquier renta anterior a esa fecha. En otras palabras, la desestimación de la demanda reconvencional no guarda relación alguna con la fijación del momento de extinción del contrato de arrendamiento.

La Audiencia no comparte el razonamiento sobre el momento en que se produce la extinción del arrendamiento. Mas se trata de una discrepancia en el plano jurídico, fundada en la relación entre el derecho de propiedad y el contrato de arrendamiento, cuestión con respecto a la cual el órgano de apelación en absoluto queda constreñido o vinculado por el razonamiento de la sentencia de instancia, sino que debe atender a las normas o figuras jurídicas aplicables al caso, hayan sido o no acertadamente alegadas por las partes, siempre con el límite -derivado de la fase en que nos hallamos- de que ello no se traduzca en una pérdida o merma respecto de la situación resultante de resolución de primera instancia -a salvo que traiga causa del recurso formulado de contrario-.

En segundo lugar, desde el momento en que la pretensión reconvencional fue rechazada, es evidente que la desestimación del recurso de apelación no implica un empeoramiento o agravamiento del status resultante de la sentencia de primera instancia, sino la simple confirmación de la decisión adoptada por el Juzgado a quo, siquiera sea por otros motivos. No cabe hablar, pues, de reforma peyorativa alguna.

Ciertamente, podría suscitarse la posibilidad de una *reformatio in peius*en el supuesto de que la variación hubiese incidido en la estimación del recurso de apelación interpuesto por la codemandante Cuevas de Pedro Antonio de Alarcón. Pero no es el caso, habida cuenta que el acogimiento parcial de dicho recurso obedece a una razón totalmente diferente, cual es que los bienes muebles no fueron objeto de la hipoteca ni, por ende, del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En suma, la sentencia de apelación no vulnera la prohibición de la *reformatio in peius*ni incurre en incongruencia, sino que aborda la controversia desde otra perspectiva jurídica para llegar a la misma conclusión desestimatoria en lo que se refiere a la demandada reconviniente.

Tampoco se conculca la cosa juzgada porque, insistimos, se trata de una valoración jurídica sobre extremos relacionados con la pretensión impugnatoria de la parte, por lo que difícilmente podía hablarse de resolución firme, como exigen los apartados 1 y 4 del art. 222 LEC.

CUARTO.- *Recurso de casación. Planteamiento de los motivos.*

1.-El motivo primero del recurso de casación se dirige a combatir la estimación de la acción deducida por la demandante Cuevas Pedro Antonio de Alarcón y se fundamenta en la infracción de los arts. 109, 110.1º y 111 LH, en relación con los arts. 334.5º y 1255, ambos del Código Civil, y en la oposición a la doctrina jurisprudencial sobre la extensión de la hipoteca a los bienes muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada. Cita las sentencias de 28 de febrero de 1991, 571/2007, de 28 de mayo, y 744/2007, de 27 de junio.

La recurrente argumenta que, en la cláusula octava de la escritura de constitución de la hipoteca en garantía del préstamo hipotecario otorgada por Caixabank y Explotaciones Accitanas expresamente se prevé la extensión de la hipoteca a los bienes enumerados en el art. 111 LH, lo que pone de manifiesto que existió un pacto expreso, acorde con lo dispuesto en el citado precepto, y, por tanto, plenamente válido y eficaz frente a terceros. Pacto que era conocido por las partes intervinientes en la escritura, y, consiguientemente, por Explotaciones Accitanas, pero también por Cuevas Pedro Antonio de Alarcón, con la que coincidían los socios, y, en cierto período, también la administradora.

Sin embargo, la sentencia recurrida realiza una interpretación ilógica, arbitraria y que vulnera el art. 111 LH, al prescindir del mencionado pacto y excluir los bienes muebles de la hipoteca con el argumento de que «al no haber sido objeto de subasta en el repetido procedimiento hipotecario, no puede considerarse alterada la titularidad de los bienes muebles discutidos, una vez operada legítimamente la cesión en pago de deuda, según el indicado documento».

Por otra parte, la interpretación realizada por la Audiencia vulnera igualmente el art. 334.5º CC, al tener la consideración de inmuebles por destino «las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad y, que directamente concurran a satisfacer las necesidades de la explotación misma», lo que por un lado conlleva que forman parte de la hipoteca ejecutada por Caixabank y cuya cesión de remate se efectuó a Buildingcenter, y, por otra, que el documento de dación en pago de deuda de bienes muebles de fecha 15 de junio de 2017, suscrito entre Explotaciones Accitanas y Cuevas Pedro Antonio de Alarcón, estando los bienes inmuebles por destino, en poder de un tercero, no es suficiente para la transmisión de tales bienes, por su condición de inmuebles por destino, en tanto que, si bien la cesionaria tenía un título o documento privado, no hubo *traditio*al no haberse otorgado en escritura pública de acuerdo con su naturaleza jurídica de inmueble. Invoca los arts. 1363 y 1473 CC.

2.-El motivo segundo se fundamenta en la infracción, por no aplicación, del art. 1543 CC, y, por errónea aplicación, del art. 1571 CC, y en la oposición a la doctrina jurisprudencial fijada en las sentencias de 3 de julio de 1990 y 17 de marzo de 1992.

La recurrente alega que la sentencia impugnada infringe el art. 1543 CC, al considerar que el pago de la renta corresponde al arrendador con quien se celebró el primitivo el contrato de arrendamiento, aunque haya perdido la propiedad del establecimiento en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y hasta la formalización del nuevo contrato de arrendamiento entre el nuevo propietario y el arrendatario.

Asimismo, vulnera el art. 1571 CC, que prevé que el comprador de una finca arrendada (como lo es el adjudicatario en ejecución hipotecaria) tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario. Es derecho del nuevo propietario, que podrá o no ejercitar, y que no afectará al antiguo propietario, al que ningún papel se le reconoce en el contrato de arrendamiento de cuya subsistencia se trata, pues ha perdido la condición de arrendador.

La no aplicación del art. 1543 CC e incorrecta interpretación del art. 1571 CC llevan a la sentencia de apelación a sostener la vigencia del contrato de arrendamiento de industria entre la arrendadora inicial y la arrendataria, pese a la adjudicación a un tercero del inmueble en el procedimiento de ejecución hipotecaria, entendiendo subsistente el arrendamiento de industria por mantener la antigua arrendadora el dominio sobre los utensilios o enseres, elementos accesorios de dicha industria con derecho a las rentas del arrendamiento de industria por no haber ejercitado la nueva propietaria (Buildingcenter) la acción del art. 1571 CC.

En realidad, lo que sostiene la recurrente es que el contrato de arrendamiento de industria se extingue cuando el arrendador pierde la propiedad del inmueble sobre el que se asienta la industria, momento en que deja de tener derecho a percibir las rentas del arrendamiento de industria por los bienes muebles ubicados en el inmueble.

3.-El tercer y último de los motivos, subsidiario del anterior, denuncia la infracción de los arts. 1895, 1900 y 1901 del Código Civil, y la oposición a la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 14 de junio de 2007 y de 21 de noviembre de 1957, sobre los requisitos exigidos para el éxito de la acción de cobro de lo indebido.

Se aduce que la sentencia de apelación niega la existencia de error en el pago con base, por un lado, en el contrato de arrendamiento que se firma con posterioridad a dejar de pagar las rentas por indicación de la nueva propietaria y en el que se habla de «regularizar», cuando consta la comunicación de la nueva arrendadora para dejar de abonar las rentas mediante correo electrónico de diciembre de 2015, y, por otro lado, en la presunción de conocimiento de la adjudicación por la notificación realizada en el procedimiento de ejecución hipotecaria por supuesto trámite del art.661.1 LEC a la arrendataria, prescindiendo así de la presunción establecida en el art. 1901 CC, que facilita precisamente el cumplimiento de uno de los requisitos del art. 1900 CC, el de la prueba del error a cargo del *solvens,*cuya prueba correspondía a Explotaciones Accitanas y no a la demandada reconviniente.

Así, la demandada Explotaciones Accitanas habría percibido las rentas del arrendamiento de industria a las que realmente no tenía derecho, ni siquiera indirectamente por autorización del propietario, pues, tras el decreto de adjudicación del inmueble a Buildingcenter, carecía de facultades de disposición sobre el inmueble, y por ello, conforme a lo establecido en el art. 1895 CC, está obligada a restituir las cantidades percibidas en tal concepto.

QUINTO.- Recurso de casación. Motivo primero. Extensión de la garantía hipotecaria. Decisión de la sala. Desestimación.

1.-Según dispone el art. 104 LH, la hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone [sic], cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida». Y acto seguido los arts. 106 y 107 LH describen los bienes y derechos que pueden ser objeto de la hipoteca, precisando el art. 109 LH que la hipoteca «se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados».

Asimismo, el art. 110 LH aclara que «se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario», por un lado, las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, y, por otro lado, las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, así como las procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública.

A continuación, el art. 111 LH, en su redacción originaria, aplicable al supuesto enjuiciado y no modificada en lo que ahora interesa, establecía:

«Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

»Primero. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

»Segundo. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

»Tercero. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.»

2.-En el supuesto que nos ocupa, el pacto octavo de la escritura de constitución de la hipoteca en garantía del crédito, formalizada por Caixabank y Explotaciones Accitanas, bajo el título «Extensión de la garantía», decía:

«Con las fincas que se hipotecan quedan asimismo hipotecados cuantos elementos, bienes y derechos se enumeran en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, por pacto expreso, los enumerados en el artículo 111 de dicha Ley, los terrenos agregados, y los edificios construidos donde antes no los hubiere, en cualquier caso sin perjuicio de lo establecido en el artículo 112 de dicha Ley.»

Fácilmente se observa que, de acuerdo con el tenor literal de la escritura, fue voluntad de las partes que la hipoteca se extendiera no solo a los bienes relacionados en los arts. 109 y 110 LH, sino también a los que contempla el citado art. 111 LH y para cuya inclusión se exige pacto expreso de las partes. En otro caso, carecería de sentido la referencia expresa que se contiene en el mencionado pacto octavo de la escritura.

Quiere esto decir que, en principio, fueron objeto de hipoteca los bienes muebles descritos en el Anexo n.º 1 del contrato de arrendamiento de industria suscrito entre Explotaciones Accitanas, como arrendadora, y Gestión y Explotación, como arrendataria, que cumpliesen los requisitos del art. 111 LH, esto es, que «se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto», lo que excluye aquellos que no reuniesen tales características.

De ahí que, como punto de partida y en cuanto que la carga hipotecaria también recaía sobre los mismos, tales bienes muebles fueran objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria tramitado a instancia de Caixabank.

3.-Ahora bien, llegado este punto nos encontramos ante un doble obstáculo. En primer lugar, en la documentación aportada sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria, y, concretamente, en el decreto de fecha 11 de septiembre de 2014, por el que se acuerda la adjudicación y cesión del remate a Buildingcenter, no se contiene la más mínima referencia a los bienes muebles que pudiera haber en la finca; es más, no se aporta escrito alguno que se hubiera presentado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, por la ejecutante o por la ejecutada, y en el que se aluda a dichos bienes muebles, ni siquiera a efectos de pedir aclaración o rectificación respecto del anuncio de la subasta o del propio decreto de adjudicación.

Es verdad que, en una primera aproximación, podría interpretarse que, desde el momento en que constaba en la escritura el pacto de inclusión de los bienes muebles previstos en el art. 111 LH, tanto las partes como el propio órgano judicial daban por supuesto que la subasta comprendía tales bienes.

Mas forzoso es reconocer que, en segundo lugar, el apartado 1 del pacto primero del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, suscrito entre Buildingcenter y Gestión y Explotación el 19 de octubre de 2016, tras concretar que el referido contrato tenía por objeto el uso del edificio mencionado en el expositivo 1 del documento, con el carácter de cuerpo cierto y en la situación física, de instalaciones y urbanística-administrativa que presenta, añade:

«Las partes dejan expresa constancia de que los bienes muebles y enseres contenidos en el edificio no son propiedad de la arrendadora ni, por tanto, objeto del presente Contrato.»

Si la arrendadora Buildingcenter, nueva propietaria en virtud del decreto de adjudicación y cesión del remate, reconoce expresamente que su derecho de propiedad no se extiende a los bienes muebles y enseres contenidos en el edificio, no cabe sino concluir que, o bien no fueron objeto de subasta -pese a haber sido hipotecados-, o bien, si lo fueron, la adjudicataria no aceptó y renunció a los mismos. En cualquier caso, no se consumó la transmisión de tales bienes que, en consecuencia, continúan perteneciendo a su propietaria original, a saber, Explotaciones Accitanas.

En estas condiciones, acreditada la existencia de título por parte de la codemandante Cuevas Pedro Antonio de Alarcón -el documento de dación en pago de 15 de junio de 2017-, y no discutiéndose que la demandada Gestión y Explotación, hoy recurrente, carece del mismo, dado que, si bien en su momento poseyó los repetidos bienes muebles en su calidad de arrendataria, tales bienes, en cualquier caso, no formaron parte del nuevo contrato de arrendamiento para uso distinto, debe concluirse que concurren los requisitos exigidos para el éxito de la acción reivindicatoria, lo que comporta la desestimación del motivo.

SEXTO.- Recurso de casación. Motivo tercero. Requisitos de la acción de cobro de lo indebido. Decisión de la sala. Desestimación.

1.-Los motivos segundo y tercero del recurso de casación se refieren a la pretensión reconvencional, en la que se ejercita una acción en reclamación de cantidad por pago indebido, al amparo del art. 1895 CC. De ahí que, si bien el motivo tercero se plantea con carácter subsidiario respecto del segundo, como quiera que en el mismo se cuestiona la decisión de la Audiencia acerca de la concurrencia de los presupuestos requeridos para estimar dicha acción, razones de lógica procesal justifican alterar el orden, ya que su desestimación, y, por tanto, la confirmación de la ausencia de tales presupuestos, determinaría la del recurso de casación, sin necesidad de examinar el motivo segundo.

2.-El art. 1895 CC dispone que «[c]uando se recibe alguna cosa que no había derecho a cobrar, y que por error ha sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla».

Como señala la sentencia 720/2023, de 12 de mayo, este precepto concede al *solvens,*en caso de entrega de una cosa en concepto de pago y por error frente al accipiens, que no era verdadero acreedor, una acción de restitución de lo entregado. Es una manifestación del principio que proscribe el enriquecimiento sin causa (sentencia 352/2020, de 24 de junio) y se configura como una fuente extracontractual de obligaciones que el Código regula dentro de la categoría de los cuasi contratos.

En la sentencia 202/2015, de 24 de abril, con cita de la sentencia 655/2007, de 2007, compendiamos la jurisprudencia sobre los requisitos que deben concurrir para el nacimiento de la obligación de restituir del art. 1895 CC:

«Es innegable que, en situación normal, un pago indebido genera un derecho de crédito en favor del pagador a la devolución de lo indebidamente satisfecho. Según el artículo 1895 "Cuando se recibe alguna cosa que no había derecho a cobrar, y que por error ha sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla".

»La Sentencia de 14 de junio de 2007, recogiendo la doctrina de esta Sala (SSTS 21 de noviembre de 1957, seguida por las de 6 de julio de 1968, 12 de noviembre de 1975, 30 de enero de 1986 y 8 de julio de 1999), señala que para que nazca la obligación de restituir, se requiere:

»a) un pago efectivo hecho con la intención de extinguir la deuda (animus solvendi) o, en general, de cumplir un deber jurídico. La prueba del pago incumbe al que pretende haberlo hecho (artículo 1900 CC),

»b) inexistencia de obligación entre el que paga y el que recibe, y, por consiguiente, falta de causa en el pago, que puede ser indebido subjetivamente, cuando existiendo el vínculo relacione a personas distintas de la que da y de la que recibe el pago, u objetivamente, cuando falta la relación de obligaciones entre solvens y accipiens, bien porque jamás ha existido la obligación o porque aún no ha llegado a constituirse o porque, habiendo existido la deuda, ya esté pagada o extinguida; y,

»c) error por parte del que hizo el pago. El error ha de ser probado, salvo en los casos en que lo presume la ley.

»Las Sentencias de 24 de abril de 1976 y 26 de marzo de 1986 remarcaban la necesidad de que se dieran los dos elementos básicos: entrega de cosa o cantidad indebida y error en el solvens. La Sentencia de 25 de noviembre de 1989 insistía en la necesidad de una atribución sin causa producida por error.»

Esta doctrina se reproduce literalmente en las posteriores sentencias 629/2018, de 13 de noviembre, y 720/2023, de 12 de mayo.

3.-En el presente caso no se discute que la arrendataria pagó la renta, conforme a lo pactado en la modificación del contrato operada el 3 de octubre de 2012, mediante el abono de los pagarés que había entregado a la arrendadora, en el período que discurre entre los meses de octubre de 2014 y noviembre de 2015, ambos inclusive, es decir, durante catorce meses después de adjudicarse la finca a Buildingcenter.

El debate surge en relación con los otros dos requisitos, la falta de causa en el pago y el error por parte del que hizo el pago.

Aunque el tema de si la adjudicación a un tercero del inmueble en un procedimiento de ejecución hipotecaria determinaba o no la extinción del contrato de arrendamiento para industria (hoy, uso distinto) concertado respecto del mismo por el propietario anterior ha sido muy controvertido, en la sentencia 783/2021, de 15 de noviembre, razonamos que no procedía aplicar el art. 29 LAU, previsto para el arrendamiento de vivienda, sino las reglas del Código Civil, al que remite el art. 4 LAU:

«[...] esta norma tuitiva, que excepciona las reglas generales, no se incorporó al título III de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, sencillamente porque no concurren las razones que explican aquella finalidad protectora del derecho a la vivienda y que justifican excepcionar las normas comunes. Como dice la Exposición

de Motivos de la LAU, ambas categorías arrendaticias (según que su destino sea el uso de vivienda u otro distinto) responden a realidades económicas subyacentes «sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles», lo que se concreta, de un lado, en el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, y de otro, en una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes para los de uso distinto.

»No hay motivos para una interpretación extensiva del art. 29 LAU, porque, como hemos dicho, las razones a que responde el tratamiento legal de las enajenaciones voluntarias no son predicables de las enajenaciones forzosas.

»[...] El régimen de los arts. 1549 y 1571 del Código civil respecto de la eficacia frente a terceros de los arrendamientos no inscritos. Por tanto, en ausencia de pacto contractual en la materia (que en este caso no existe al producirse la transmisión no mediante contrato traslativo sino por enajenación forzosa), hay que acudir al Código civil por la remisión que al mismo hace el art. 4.3 LAU.

»[...] Dicho de otro modo, los arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, carecen de eficacia frente al adjudicatario, de forma que la transmisión de la finca provoca en este caso la extinción del arrendamiento a instancia de aquél.

»Se trata, por tanto, de un supuesto de resolución de la relación arrendaticia ejercitable facultativamente por el adjudicatario del inmueble, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento.»

De acuerdo con esta sentencia, como la adjudicataria Buildingcenter no ejercitó la facultad de resolución, el contrato de arrendamiento no se extinguió sino cuando se formalizó la nueva relación jurídica mediante el contrato de 19 de febrero de 2016. Pero ello no supone que la originaria arrendadora conservara su derecho a cobrar la renta, sino que la adjudicataria se subrogaba en la posición del anterior propietario/arrendador, y, por consiguiente, en el derecho a percibir la merced pactada.

Cuestión distinta es que, en la medida que Gestión y Explotación continuó disfrutando y explotando el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y que Buildingcenter no solo no reclamó el pago de la renta a la arrendataria tras adquirir la propiedad, sino que expresamente renunció a «cualquier reclamación de pago de rentas que le pudieran corresponder en virtud del Contrato de Arrendamiento inicial, y se compromete a nada pedir ni reclamar a la arrendataria por ese concepto», puedan suscitarse dudas acerca de la legitimación de la arrendataria para reclamar la devolución de la renta satisfecha a la antigua propietaria.

Dudas que, en cualquier caso, deben resolverse en sentido negativo de conformidad con la conclusión de las sentencias de primera instancia y de apelación, que esta sala comparte, sobre la ausencia de error en el pago.

En la escritura de crédito con garantía hipotecaria formalizada el 19 de julio de 2007, las partes pactaron la constitución de una garantía anticrética sobre las rentas a percibir por la parte acreditada Explotaciones Accitanas, propietaria/arrendadora, en los siguientes términos (doc. 7 de la contestación a la reconvención):

«PACTO DECIMOOCTAVO.- Garantía Anticrética.-

»1.- EXPLOTACIONES ACCITANAS, S. L., representada, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada como PARTE DEUDORA y de la garantía personal, solidaria e ilimitada de los fiadores, establecidas en la presente escritura, en seguridad del crédito formalizado, así como del cumplimiento de todas las cláusulas del mismo convenidas en esta escritura, constituye GARANTÍA ANTICRÉTICA sobre la finca que a continuación se describe:

»Edificio situado en la autovía denominada A-92, PK 292.5, que consta de Hotel, Restaurante, Cafetería, Tiendas, Zonas de Cocinas y Salón de Celebraciones, así como de la Tienda-Bar del Surtidor BP situado frente el mencionado edificio.

»Y a tal efecto, la PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se acaba de relacionar (descrita pormenorizadamente al número 1 del antecedente primero de la presente escritura), esta arrendada a "GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE RESTAURANTES. S.L." en virtud de un "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA" suscrito en Guadix con fecha 8 de Abril de 2003.

»Los derechos que corresponden a la Sociedad por las relaciones arrendaticias, están libres de cargas y gravámenes, según manifiesta su representante en este otorgamiento.

»La garantía anticrética se regirá por las siguientes cláusulas:

»1º Constitución de anticresis.- LA PARTE DEUDORA establece a favor de la entidad "la Caixa", quien a su vez lo acepta, anticresis sobre las rentas que produzca el inmueble descrito en garantía de la operación reseñada en el encabezamiento de este pacto.

»El acreedor, en concepto de garantía anticrética, podrá cobrar las rentas que produzca el inmueble durante la vigencia de la operación de crédito, para lo cual la PARTE DEUDORA le confiere el poder en derecho necesario, aplicando su importe al pago del capital e intereses de la operación garantizada. [...]

»2º LA PARTE DEUDORA podrá disponer de las cantidades que se ingresen en la mencionada cuenta de crédito.

»En el momento en que se produzca el impago de cualquiera de las amortizaciones previstas en la operación garantizada, "la Caixa" podrá proceder a aplicar para pago de las mismas el importe necesario desde la cuenta en que se encuentren ingresadas las rentas satisfechas como consecuencia del arrendamiento a que se ha hecho referencia.»

Producido el impago por Explotaciones Accitanas, la entidad Caixabank, mediante acta notarial de manifestaciones y requerimiento de fecha 6 de mayo de 2010, tras aludir al contrato de arrendamiento de industria celebrado entre Explotaciones Accitanas y Gestión y Explotación el 8 de abril de 2003, a la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de 19 de julio de 2007 formalizada entre Caixabank y Explotaciones Accitanas, en la que se constituyó una garantía anticrética en garantía de la devolución de la cuenta de crédito, y que, a pesar de la constitución de la mencionada garantía anticrética y por motivos que se desconocen, la sociedad Gestión y Explotación no está ingresando en la cuenta antes designada la renta correspondiente al alquiler del contrato de arrendamiento, interesó que (documento 8 de la contestación a la reconvención):

«1.- Se requiere a GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE RESTAURANTES S.L. para que en adelante proceda a ingresar en la cuenta n° [...] abierta en La Caixa la renta, ya sea atrasada o las que en adelante se devenguen, derivada del contrato de arrendamiento mencionado en la manifestación primera anterior, poniendo en su conocimiento que dado que las rentas se encuentran especialmente afectas al pago de un contrato de cuenta de crédito mediante un acuerdo de garantía anticrética, el pago que no se haga en dicha cuenta no será liberatorio de la obligación de pago de la renta.

»2.- Se le informa que en caso de no efectuar los ingresos de las rentas ya devengadas o de las que se devenguen en adelante, la Caixa podrá ejercitar las acciones judiciales o de otro tipo que le correspondan en defensa de sus intereses.»

El requerimiento notarial se practicó el 10 de mayo de 2010 y, a raíz de su recepción, Gestión y Explotación se dirigió a la arrendadora Explotaciones Accitanas, por correo electrónico de 17 de mayo de 2010, en el que, tras aludir al citado requerimiento y a que, en contestación al mismo, habían dejado constancia de que, con fecha 26 de marzo de 2010, habían entregado dos pagarés por importe de 42.236,24 € cada uno por los conceptos de arrendamiento del hotel (meses de mayo y junio) y de prestación de servicios (abril y mayo), interesaban que «a la mayor brevedad nos comuniquen lo que debemos de hacer con los pagos derivados del contrato dado el contenido de la cláusula tercera del requerimiento recibido, requerimiento cuya copia le hemos remitido y que le adjuntamos nuevamente» (documento 9 de la contestación a la reconvención).

Meses más tarde, el 27 de enero de 2011, la arrendataria dirigió un nuevo correo a Explotaciones Accitanas, en el que decía: «en relación al pago de las rentas, necesito el contacto de Caixa para ver lo que ellos han presentado en el juzgado, llámame y lo comentamos» (documento 6 de la contestación a la reconvención).

En atención a estos hechos, no cuestionados, la sentencia de primera instancia concluye que la sociedad Gestión y Explotación tenía pleno conocimiento, desde que recibió el requerimiento el 11 de mayo de 2010, tanto de la existencia de la garantía anticrética como del impago de las cuotas del crédito por parte de la propietaria y de la judicialización del conflicto, y, en consecuencia, de su obligación de abonar la renta directamente a Caixabank, a pesar de lo cual continuó satisfaciendo el alquiler mensual a Explotaciones Accitanas, incluso más de un año después de que se dictara el decreto de adjudicación y cesión de remate en favor de Buildingcenter, por lo que descarta que pueda hablarse de error.

La Audiencia ratifica esta conclusión acerca de la inexistencia de error que evidencie un pago indebido. Afirma:

«A lo cual se une la ausencia del error en el pago, dado el conocimiento de la adjudicación por parte de Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., que ha de deducirse, en primer lugar, del propio contrato de arrendamiento suscrito con la repetida adjudicataria, en el que se deja constancia de la intención de la arrendataria de *"regularizar"*el arrendamiento del edificio, dado el no discutido disfrute ininterrumpido del mismo por su parte desde la fecha de la adjudicación, en calidad de arrendataria, según la estipulación decimosegunda en la que se declara resuelto el contrato inicial. Y, en segundo lugar, de la presunción de conocimiento que, a falta de prueba, cuya carga correspondía a la sociedad arrendataria reconviniente que lo niega, sobre omisión por el Juzgado

ante el que se siguió el procedimiento de ejecución hipotecaria, ha de resultar del trámite que contempla el art. 661.1 de la LEC, según el cual, *"cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación".*Notificación que, en consecuencia, debe entenderse practicada a la arrendataria en el citado procedimiento ejecutivo, una vez que en la escritura de préstamo hipotecario, constaba la situación de arrendaticia, respecto de cuyas rentas se incluía incluso un pacto de garantía anticrética para su aplicación al cumplimiento de las responsabilidades de la entidad arrendadora, propietaria e hipotecante.»

Esta valoración probatoria, a saber, que Gestión y Explotación, conocía la adjudicación de la finca en favor de Buildingcenter, no ha sido desvirtuada a través de los medios legalmente establecidos, sin que la mera discrepancia interpretativa sobre la presunción que la Audiencia extrae del art. 661 LEC sea relevante a estos efectos desde el momento en que la conclusión alcanzada no se apoya exclusivamente en el deber de notificación de la existencia de la ejecución que prevé dicho precepto, sino también en el tenor literal del propio contrato de arrendamiento suscrito con Buildingcenter, a lo que habría que añadir el requerimiento notarial practicado a instancia de Caixabank y los correos electrónicos cruzados entre la arrendataria y la inicial arrendadora. En consecuencia, debemos partir de los hechos que la Audiencia considera probados y que llevan a afirmar que no estamos ante un error, sino una actuación deliberada que impide el nacimiento de la obligación de restitución ex art. 1895 CC.

SÉPTIMO.- *Costas y depósito.*

1.-La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación determina la imposición a la recurrente de las costas (arts. 394.1 y 398.1 LEC).

2.-Asimismo, la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación comporta la pérdida del depósito constituido para su interposición (disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ).

F A L L O

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

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la demandada reconviniente Gestión y Explotación de Restaurantes S.L., representada por la procuradora D.ª Lourdes Navarrete Moya, contra la sentencia núm. 164/2021 de 29 de abril, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Granada, en el rollo de apelación núm. 13/2020.

2.º-Imponer a la recurrente las costas procesales causadas por el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

3.º-Acordar la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición de ambos recursos.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ