



Roj: **STS 3393/2026 - ECLI:ES:TS:2026:3393**

Id Cendoj: **28079110012026101240**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/07/2026**

Nº de Recurso: **186/2022**

Nº de Resolución: **1256/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 15682/2021,**
STS 3393/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.256/2026

Fecha de sentencia: 21/07/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 186/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 14/07/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 10.^a

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

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 186/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1256/2026

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

En Madrid, a 21 de julio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Apolonio y D.^a María Rosario, representados por la procuradora D.^a Susana Hernández del Muro, bajo la dirección letrada de D. José Ignacio Hernández Obelart, contra la sentencia n.º 554/2021, dictada el 4 de noviembre de 2021 por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 773/2021, dimanante de los autos de Procedimiento Ordinario n.º 80/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrejón de Ardoz.

Ha sido parte recurrida Fidere Vivienda 3. S.L.U., representada por la procuradora D.^a María del Carmen Otero García, bajo la dirección letrada de D. Rafael Ballester Fernández.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 23 de noviembre de 2020, la procuradora D.^a María del Carmen Otero García, en nombre y representación de Fidere Vivienda 3, S.L.U., interpuso una demanda de juicio ordinario en reclamación de la cantidad de veintiocho mil doscientos ochenta y seis euros con cuarenta y tres céntimos (28.286,43€), más los intereses y costas que se generasen durante la tramitación del procedimiento, contra D. Apolonio y D.^a María Rosario, a fin de que previos los trámites procesales oportunos se dictara sentencia por la que se condenara a los demandados al pago de la cantidad principal de 28.286,43 euros, más los intereses legales correspondientes y al pago de las costas procesales causadas.

2.La demanda se turnó al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrejón de Ardoz y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 80/2020. Por decreto de 4 de diciembre de 2020 se acordó admitir a trámite la demanda y emplazar a la parte demandada para que en el plazo de veinte días se personase en las actuaciones y la contestara. La procuradora D.^a Susana Hernández del Muro, en nombre y representación de D. Apolonio y de D.^a María Rosario se personó en las actuaciones y presentó sendos escritos de contestación a la demanda en el sentido de oponerse y, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, solicitaba que la demanda fuera desestimada con imposición de las costas procesales a la actora. Cumplimentados en forma los pertinentes trámites procesales con el resultado que obra en las actuaciones, quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrejón de Ardoz dictó la sentencia n.º 26/2021, de 29 de marzo de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO: QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO parcialmente, la demanda interpuesta por la mercantil FIDERE VIVIENDA 3, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña MARÍA DEL CARMEN OTERO GARCÍA, frente a don Apolonio y a doña María Rosario, ambos representados por la Procuradora de los Tribunales doña SUSANA HERNÁNDEZ DEL MURO, y debo condenar y condeno a los demandados a que abonen a la demandante, - en concepto de resarcimiento, por el uso y disfrute de la vivienda sita en DIRECCION000, de la localidad de Torrejón de Ardoz, (Madrid), y plaza de garaje y trastero anejos-, la cantidad resultante a calcular de acuerdo con lo recogido en el Fundamento de Derecho Quinto de esta Resolución, (el 50% de las rentas arrendaticias + 100 % de gastos generales +100% de impuestos y tasas, todos ellos devengados desde el 01/10/2016 al 09/01/2020, ambos incluidos), incrementada con los correspondientes intereses legales, devengados desde la fecha de presentación de la demanda, 23 de noviembre de 2020 y hasta la de su total y cumplido pago, sin expresa imposición de las costas procesales causadas a ninguna de las partes, debiendo abonar cada una, las causadas a su instancia, y las comunes, si las hubiera, por mitad e iguales partes.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por D. Apolonio y D.^a María Rosario. Se formuló oposición por la representación procesal de Fidere Vivienda 3 SLU, que interesó que se desestimase el recurso y se confirmase íntegramente la sentencia de instancia, con expresa condena en costas a la parte apelante por su temeridad y mala fe.

2.La resolución del recurso de apelación interpuesto correspondió a la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 773/2021 y, tras seguir los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 554/2021, de 4 de noviembre, cuyo fallo dispone:

«[...]FALLAMOS: Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Apolonio y D.^a María Rosario, frente a la sentencia dictada en fecha 29 de marzo de 2021 por la Ilma.

Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia n.º 6 de Torrejón de Ardoz en los autos a que el presente Rollo se contrae, Sección n.º 10 de la Audiencia Provincial de Madrid - Recurso de Apelación - 773/2021 debemos confirmar y confirmamos la resolución indicada e imponemos a la parte apelante las costas procesales causadas en esta alzada.»

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

1. La representación procesal de D. Apolonio y D.ª María Rosario, interpuso de forma simultánea recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, al amparo de lo establecido en los artículos 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 469.1.2º y 4º y artículo 479 de la L.E.C. en relación con el artículo 477.2.3º y 477.3 de la L.E.C.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso extraordinario por infracción procesal en dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERA. Infracción del artículo 222.1 y 4 de la L.E.C. y el efecto de cosa juzgada de la sentencia n.º 26/2019, de fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Instancia n.º 1 de Torrejón de Ardoz en resolución del Procedimiento Ordinario n.º 715/2016.»

«[...]SEGUNDA. Infracción del artículo 24.1 de la Constitución Española y el derecho a la Tutela Judicial efectiva del recurrente, al negarle la eficacia de la sentencia n.º 26/2019, de fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Instancia n.º 1 de Torrejón de Ardoz en resolución del Procedimiento Ordinario n.º 715/2016, con relación a la previa condena que en dicha sentencia se establece contra la mercantil FIDERE.»

1.2. Fundamenta la presentación del recurso de casación dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERO. (INFRACCIÓN DE LA DOCTRINA DEL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO - ART. 7 C. Civil) Aplicación indebida al no ser aplicable a supuestos expresamente regulados- carácter subsidiario. En síntesis entendemos que, la doctrina del enriquecimiento injusto, no es aplicable al presente caso, ni puede servir para fundamentar la condena a nuestros representados toda vez que, al haber ejercitado la demandante FIDERE acción de reclamación de frutos civiles, al amparo de lo regulado en los artículos 353 al 355 y 455 del C. Civil, con relación a un contrato de compraventa, tanto el Juzgado como la Sala, debieron resolver el procedimiento teniendo en cuenta la regulación de los frutos civiles en los contratos de compraventa y no acudir a la doctrina del enriquecimiento injusto a fin de conceder a la demandante FIDERE, vendedora, una indemnización derivada del retraso en la entrega de la cosa que no le corresponde.»

«[...]SEGUNDO.- (INFRACCIÓN DE LA DOCTRINA DEL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO - ART. 7 C. Civil) Aplicación indebida al condenar por enriquecimiento injusto el pago de frutos civiles al poseedor con título de compraventa. Como continuación del anterior motivo de casación, entendemos que la sentencia cuya casación se pretende, además ha infringido la doctrina del enriquecimiento injusto al haber condenado a nuestros representado al pago a la mercantil FIDERE de frutos civiles, a pesar de no ser controvertido que los hoy demandados, compradores, ostentaban título de compraventa válido y eficaz, habiendo precedido una condena firme a la vendedora FIDERE a la entrega de la cosa (otorgamiento de escritura)»

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Por auto de 12 de julio de 2023 se acordó la admisión del recurso extraordinario por infracción procesal y la del recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara por escrito su oposición en el plazo de veinte días, lo que verificó en tiempo y forma la procuradora D.ª María del Carmen Otero García en representación de la sociedad Fidere Vivienda 3 S.L.U.

4. Por providencia de 1 de junio de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 14 de julio de 2026, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. El Juzgado de Primera Instancia estimó parcialmente la demanda de reclamación de cantidad interpuesta por Fidere Vivienda 3, SLU frente a D. Apolonio y D.ª María Rosario, dictando sentencia con los pronunciamientos recogidos en el antecedente de hecho primero de esta resolución.

El juzgado declaró hechos no controvertidos o probados los siguientes:

i) Hercecam Vivienda Torrejón, SL, como parte arrendadora, suscribió con D. Apolonio y D.^a María Rosario, como parte arrendataria, el 18 de diciembre de 2009, un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre determinadas fincas, comprometiéndose la parte arrendataria a abonar, además de la renta, los gastos mensuales no susceptibles de individualización, el IBI y las tasas que gravasen las fincas objeto del contrato.

ii) Fidere Vivienda 3, SLU sucedió a Hercecam Vivienda Torrejón, SL en la posición de arrendadora tras adquirir el inmueble mediante compraventa el 14 de junio de 2016.

iii) La parte arrendataria ejercitó en tiempo y forma la opción de compra pactada en el contrato. No obstante, la compraventa no llegó a formalizarse mediante escritura pública, al surgir una discrepancia entre las partes respecto de la normativa aplicable para fijar el precio de la compraventa. Aunque finalmente la parte arrendataria manifestó su conformidad con escriturar la compraventa por el precio indicado por la arrendadora, condicionó dicha aceptación a reservarse el ejercicio de acciones para reclamar la diferencia de precio en caso de que resultara aplicable el Decreto 74/2009, en lugar del Decreto 11/2005. La parte arrendadora no aceptó la inclusión de esta cláusula en la escritura pública y tampoco citó a la arrendataria para comparecer ante el notario de su elección. Del mismo modo, no consta que la parte arrendataria designara otro notario, conforme a lo previsto en el contrato, ni que citara a la parte arrendadora para el otorgamiento de la escritura.

iv) D. Apolonio y D.^a María Rosario interpusieron una demanda contra Fidere Vivienda 3, SLU, que dio lugar a la sentencia del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de Torrejón de Ardoz, n.º 26/2019, de 29 de marzo, firme. En ella se declararon abusivas diversas cláusulas del contrato de arrendamiento que ahora no resultan relevantes y se reconoció que la parte arrendataria había ejercitado la opción de compra en tiempo y forma. Asimismo, se condenó a Fidere a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los demandantes. La sentencia consideró aplicable la normativa defendida por Fidere para la determinación del precio, que habría de fijarse conforme a la fórmula establecida en ejecución de sentencia. Además, señaló que no podía declararse que la parte demandante tuviese derecho al uso del inmueble en condición de propietaria desde el 18 de octubre de 2016, fecha en la que había ejercitado la opción de compra.

v) Finalmente, las partes otorgaron escritura pública de compraventa el 9 de enero de 2020 por el precio de 179.432,40 euros, determinado conforme a la fórmula establecida en la sentencia. En dicho cálculo se incluyó la reducción del 50% de las rentas abonadas por el arrendatario durante la vigencia del arrendamiento hasta septiembre de 2016, inclusive. En la escritura también se hizo constar que la vivienda se encontraba al corriente del pago de todos los gastos de comunidad y del IBI.

vi) D. Apolonio y D.^a María Rosario permanecieron en la posesión y uso de la vivienda desde el 18 de octubre de 2016 hasta la fecha de la compraventa, el 9 de enero de 2020, sin ponerla a disposición de su propietaria.

vii) No consta que abonaran cantidad alguna a Fidere por la posesión y uso de la vivienda entre el 1 de octubre de 2016 y el 9 de enero de 2020, ni tampoco que satisficieran el IBI, las tasas o los gastos comunes correspondientes a dicho período.

Tampoco consta que el 50% de las cantidades impagadas entre octubre de 2016 y enero de 2020 se descontara del precio satisfecho en la compraventa de la vivienda.

viii) En aquel procedimiento no se solicitó ni se efectuó pronunciamiento alguno sobre una eventual indemnización a favor de la arrendadora por la ocupación de la vivienda.

A continuación, el juzgado razonó lo siguiente:

«CUARTO.- Habiendo quedado acreditado, por todo lo anteriormente expuesto y declarado probado, que los demandados permanecieron en la posesión y uso de la vivienda, desde que ejercitaron la opción de compra, con fecha 18 de octubre de 2016, hasta que finalmente compraron la vivienda, con fecha 9 de enero de 2020, sin ser titulares en concepto de dueños de la misma y sin abonar a la propietaria ninguna cantidad por el uso de la vivienda, ni por los gastos comunes, ni por impuestos y tasas, -desde el mes de octubre de 2016 hasta el mes de enero de 2020-, gastos todos ellos que tuvo que soportar la actora, sin que por el contrario pudiera disponer de la vivienda ni obtener sus frutos, ni tampoco el precio de su venta, es evidente que se ha producido una situación de enriquecimiento injusto por parte de los demandados, que nuestro ordenamiento jurídico no puede amparar, tal y como se recoge en los artículos 10.9 y 1.895 y siguientes del Código Civil. Se considera en el presente caso que, el hecho de que no se escriturara la compraventa con anterioridad, y se demorara en el tiempo más de tres años, no es achacable exclusivamente a una de las partes. Ambas discutían la normativa aplicable para la determinación del precio, y finalmente se le dio la razón, en esas discrepancias, a la arrendadora, la cual, es cierto, no citó ante Notario a los arrendatarios, pero éstos tampoco lo hicieron pudiendo hacerlo, tal y como les facultaba el Contrato en su estipulación Cuarta d), pfo. 5º. No hubo acuerdo para escriturar antes de que se resolviera judicialmente el litigio. Pero una vez resuelto por Sentencia de fecha 29 de marzo de 2019, tampoco se escrituró la compraventa de manera inmediata, ya que los arrendatarios

interpusieron Recurso de Apelación, -en el ejercicio de su legítimo derecho, todo sea dicho-, aunque luego tomaran la decisión de desistir del mismo, demorándose la escrituración de la compraventa hasta el 9 de enero de 2020. Tampoco consta que los demandados ofrecieran a la actora el pago de ninguna cantidad desde octubre de 2016, al menos de los gastos comunes o del IBI u otras tasas municipales.

»Establece el artículo 7 del Código Civil que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, que la ley no ampara el abuso de derecho y que, si se ejercita de manera que sobrepase los límites normales con daños para un tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización. Es evidente que los demandados, -con independencia de las discrepancias entre las partes y de los procedimientos judiciales mediante-, se mantuvieron en la posesión, uso y disfrute de la vivienda, sin pagar ni siquiera los gastos comunes generados por la misma, ni los impuestos y tasas devengados, que fueron abonados por la actora, la cual está en su legítimo derecho de ser resarcida.

»QUINTO.- Para la cuantificación del resarcimiento a la actora, a abonar por los demandados, no se considera ajustado el criterio expuesto por la actora respecto a considerar la cuantía correspondiente a las rentas arrendaticias mensuales de ese periodo, puesto que se ha considerado que la responsabilidad de la demora es achacable a ambas partes, y que el 50% de esa cantidad se hubiera descontado del precio final de la venta, -para el caso de una situación normal, en la que no hubieran sucedido todas las excepcionales circunstancias que se han dado en el presente caso-, y por ello se considera más equitativo estarse a la cantidad resultante del cálculo de la mitad de lo que hubieran sido las rentas arrendaticias correspondientes al periodo desde el 1 de octubre de 2016 al 9 de enero de 2020, ambas fecha incluidas, a la que habrá de sumarse la cantidad correspondiente al 100 % de los gastos generales no susceptibles de individualización devengados en ese periodo de tiempo, y además el 100 % de los impuestos y tasas correspondientes también a ese mismo periodo (es decir, el 50 % de las rentas arrendaticias + 100 % de gastos generales + 100 % de impuestos y tasas, todos ellos devengados desde el 01/10/2016 al 09/01/2020, ambos incluidos). Esta cantidad habrá de concretarse, en caso de discrepancia entre las partes, en ejecución de sentencia» (sic).

2.Los demandados interpusieron un recurso de apelación, que fue desestimado por la Audiencia Provincial, la cual confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia.

La Audiencia Provincial consideró que el juzgado no había infringido el art. 222 LEC, «por cuanto la resolución apelada respeta escrupulosamente los pronunciamientos contenidos en la fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Torrejón de Ardoz, en el procedimiento ordinario 715/2016, en la que no existe pronunciamiento alguno relativo al pago de la cantidad que es objeto de reclamación en el presente» (sic). Asimismo, afirmó que «[e]l ejercicio de la opción de compra perfeccionó el contrato de compraventa y, por tanto, los optantes ostentan "título", pero al no haberse producido la "traditio", mediante el otorgamiento de escritura pública, no se les transmitió la propiedad». Añadió que «[n]o obstante, pese a no tener la condición de propietarios, permanecieron en la posesión y uso de los inmuebles, desde que ejercitaron la opción de compra, con fecha 18 de octubre de 2016 hasta que finalmente otorgaron la escritura pública de compraventa, en fecha 9 de enero de 2020, sin abonar cantidad alguna a la propietaria de renta, gastos, tasas e IBI y sin ponerlos a disposición de ésta. Existe un claro enriquecimiento injusto». Finalmente, respecto de la responsabilidad compartida en la demora, señaló «[n]o compartimos con los apelantes que la demora en el otorgamiento de la escritura pública sea imputable únicamente a la apelada. Existía una discrepancia en la normativa aplicable, que afectaba directamente al precio. Los apelantes interpusieron demanda pidiendo que se condene a Fidere Vivienda SLU al otorgamiento de escritura pública y en dicho procedimiento recayó sentencia condenatoria, pero en la que se establecía el precio atendiendo a la normativa exigida por la propiedad y siendo otorgada la misma por ésta, una vez devenida firme la sentencia», añadiendo que «[l]a limitación del 50% del importe reclamado en la demanda no ha sido objeto de recurso por la entidad demandante, por lo que dicho pronunciamiento ha devenido firme».

3.Los demandados apelantes interpusieron un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación, que fueron admitidos.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la sala

1. *Planteamiento del recurso.* El recurso se funda en dos motivos:

i) El primero, «[a]l entender la recurrente que, la sentencia dictada en apelación, ha infringido el artículo 222.1 y 4 de la L.E.C. y el efecto de cosa juzgada de la sentencia nº 26/2019, de fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Instancia nº 1 de Torrejón de Ardoz en resolución del Procedimiento Ordinario nº 715/2016, al declarar a los hoy demandados, al menos parcialmente (responsabilidad compartida al 50%), como responsable del no otorgamiento de escritura de compraventa, a pesar de que la sentencia nº 26/2019,

de fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Instancia nº 1 de Torrejón de Ardoz en resolución del Procedimiento Ordinario nº 715/2016, condenaba a la mercantil FIEDER al otorgamiento de dicha escritura».

ii) Y el segundo, «[a]l entender infringido el artículo 24.1 de la Constitución Española y el derecho a la Tutela Judicial efectiva del recurrente, al negarle la eficacia de la sentencia nº 26/2019, de fecha 29 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Instancia nº 1 de Torrejón de Ardoz en resolución del Procedimiento Ordinario nº 715/2016, con relación a la previa condena que en dicha sentencia se establece contra la mercantil FIDERE».

2. Decisión de la Sala. Procede desestimar los dos motivos en que se funda y, con ellos, el recurso extraordinario por infracción procesal por las siguientes razones:

i) El motivo primero, porque la premisa sobre la que se construye carece de sustento en la sentencia firme de 29 de marzo de 2019 cuyo efecto de cosa juzgada se invoca. La parte recurrente sostiene en el desarrollo del motivo que «[l]a única responsable de que no se otorgara la escritura de compraventa del inmueble fue la mercantil FIDERE» y que, por ello, la sentencia ahora recurrida vulnera el efecto prejudicial de la cosa juzgada al atribuir también a los demandados una responsabilidad en la demora. Sin embargo, esa afirmación no se corresponde con el contenido de la sentencia firme.

La sentencia de 29 de marzo de 2019 no contiene declaración alguna acerca de que la demora en el otorgamiento de la escritura fuera exclusivamente imputable a la ahora recurrida. Lo que declara es, por un lado, que los ahora recurrentes ejercitaron correctamente y en plazo la opción de compra y, por otro, que la ahora recurrida debía otorgar la escritura pública de compraventa. Pero esa condena no se fundamenta en la existencia de una responsabilidad exclusiva de esta última por el retraso en la formalización del contrato, sino en que el ejercicio de la opción de compra fue válido y eficaz, «con independencia de que la parte demandante alegase en esa comunicación que debía regir otro precio y de que, finalmente, no se firmara la compraventa».

Antes al contrario, la propia sentencia pone de manifiesto que la controversia existente entre las partes versaba precisamente sobre la normativa aplicable para la determinación del precio de venta, cuestión que fue finalmente resuelta acogiendo la tesis sostenida por la ahora recurrida. Asimismo, rechaza expresamente que el ejercicio de la opción de compra determinara la adquisición de la propiedad desde el 18 de octubre de 2016, al afirmar que «no puede declararse que la parte demandante tuviese derecho al uso del inmueble en condición de propietaria desde el 18/10/2016 porque, como se ha explicado, no puede identificarse ejercicio de la opción con perfeccionamiento del contrato de compraventa».

En consecuencia, el presupuesto del motivo -esto es, que la sentencia firme declaró la responsabilidad exclusiva de Fidere en la falta de otorgamiento de la escritura- es inexistente. Y, si esa declaración nunca se produjo, mal puede afirmarse que la sentencia recurrida la haya desconocido o contradicho.

Como recuerda la STS 625/2026, de 21 de abril, el efecto positivo de la cosa juzgada exige que «lo que se haya decidido en el primero constituya un antecedente lógico de lo que sea objeto del posterior» y supone que el tribunal posterior «queda vinculado por aquel juicio anterior sin poder contradecir lo ya decidido». Añade dicha sentencia, con cita de la STS 150/2021, de 16 de marzo, que «la finalidad perseguida es evitar pronunciamientos contradictorios incompatibles con el principio de seguridad jurídica». Asimismo, la propia STS 625/2026 recuerda que «el efecto prejudicial de la cosa juzgada se vincula al fallo, pero también a los razonamientos de la sentencia cuando constituyan la razón decisoria».

Nada de ello acontece en el presente caso, pues la sentencia recurrida no contradice ningún pronunciamiento firme ni ninguna razón decisoria de la sentencia de 29 de marzo de 2019. Esta nunca resolvió sobre la imputación exclusiva del retraso en el otorgamiento de la escritura, cuestión distinta de la relativa a la procedencia de otorgarla una vez ejercitada válidamente la opción de compra.

ii) El segundo motivo debe correr la misma suerte desestimatoria, pues también parte de una premisa errónea. La recurrente sostiene que la condena al pago de una cantidad equivalente al 50% de las rentas dejadas de satisfacer hasta el otorgamiento de la escritura priva de eficacia a la sentencia firme de 29 de marzo de 2019 y vulnera, por ello, el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24.1 CE.

Sin embargo, tal argumentación vuelve a descansar sobre la afirmación de que la sentencia firme habría declarado que el retraso en el otorgamiento de la escritura era exclusivamente imputable a la ahora recurrida. Como ya se ha expuesto, esa declaración no existe. La sentencia de 29 de marzo de 2019 se limitó a reconocer el correcto ejercicio de la opción, al comunicarse fehacientemente y en el plazo estipulado en el contrato la voluntad inequívoca de ejercitarla, a condenar al otorgamiento de la escritura pública y a rechazar expresamente que los ahora recurrentes hubieran adquirido la condición de propietarios desde el 18 de octubre de 2016.

Precisamente porque dicha resolución negó que el ejercicio de la opción de compra comportara la adquisición de la propiedad desde esa fecha, no existe contradicción alguna en que la sentencia ahora recurrida valore las consecuencias patrimoniales derivadas de que los optantes permanecieran en la posesión y disfrute de la vivienda hasta el otorgamiento de la escritura sin abonar cantidad alguna por dicho uso, ni por los gastos comunes, el IBI o las tasas correspondientes. Se trata de una cuestión distinta de la resuelta en el anterior proceso y que, por tanto, podía ser objeto de un nuevo enjuiciamiento sin desconocer el contenido vinculante de la sentencia firme.

En este sentido, la STS 625/2026, de 21 de abril, recuerda que «el efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada no exige la plena identidad entre los objetos de los procesos, sino la conexidad entre ellos», y que el tribunal del segundo proceso únicamente queda vinculado por aquello que fue efectivamente resuelto en el primero como antecedente lógico de la nueva controversia. Como también declara dicha sentencia, «[c]uando el art. 222.4 de la LEC se refiere a que lo resuelto por sentencia firme en un proceso anterior constituya antecedente lógico del objeto de otro posterior (...) exige (...) la existencia de un nexo lógico entre ambos litigios, o dicho con mayor precisión una relación de conexidad, de estricta o indisoluble dependencia, que imponga la coordinación y no tolere la contradicción de decisiones» (con cita de la STS 194/2014, de 2 de abril).

Pues bien, la sentencia recurrida respeta plenamente ese mandato de coordinación. No niega eficacia alguna a la sentencia de 29 de marzo de 2019 ni deja sin efecto ninguno de sus pronunciamientos. Antes al contrario, parte expresamente de ellos: reconoce que los ahora recurrentes ejercitaron válidamente la opción de compra, acepta que el precio debía fijarse conforme al criterio establecido en aquella resolución y asume igualmente que los optantes no adquirieron la propiedad desde el ejercicio de la opción. Sobre esa base, resuelve una pretensión distinta, relativa a las consecuencias económicas derivadas de la ocupación del inmueble hasta el otorgamiento de la escritura, sin alterar ni contradecir lo previamente decidido.

No existe, por tanto, vulneración del efecto positivo de la cosa juzgada ni del derecho a la tutela judicial efectiva, por lo que ambos motivos deben ser desestimados y, con ellos, el recurso extraordinario por infracción procesal.

Recurso de casación

TERCERO. Planteamiento del recurso. Decisión de la sala

1. Planteamiento del recurso. El recurso de casación se articula formalmente en dos motivos que, en realidad, constituyen uno solo. Con cita de las sentencias 99/2012, de 29 de febrero, 433/2010, de fecha 24 de junio, 121/1999, de 19 de febrero, y 352/2020, de fecha 24 de junio, se denuncia la «[i]nfracción de la doctrina de la Sala sobre el Enriquecimiento Injusto y del artículo 7 del C.Civil, al haber sustentado de oficio la condena, en la existencia de enriquecimiento injusto por parte de los demandados, a pesar de haber ejercitado la demandante reclamación de frutos civiles al amparo de lo regulado en los artículos 353 al 355 y 455 del C.Civil, con infracción del carácter subsidiario de la aplicación de la teoría del enriquecimiento sin causa, y a pesar de dirigirse la acción contra un comprador con título de compraventa perfeccionado, siendo consecuentemente del comprador los referidos frutos civiles conforme lo regulado en los artículos 1.468 y 1.095 del C.Civil» (sic).

2. Decisión de la Sala. Procede desestimar el recurso de casación porque ninguna de las dos razones en las que se funda pone de manifiesto la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto ni de los preceptos legales que se citan como vulnerados.

i) En primer lugar, la parte recurrente sostiene que la sentencia recurrida ha infringido la doctrina sobre el carácter subsidiario del enriquecimiento injusto porque habría aplicado de oficio dicho principio cuando la demanda se fundaba exclusivamente en los arts. 353 a 355 y 455 CC, relativos a los frutos civiles.

La alegación no puede ser estimada.

En contra de lo que afirma la recurrente, el enriquecimiento injusto no fue introducido de oficio por los órganos de instancia, sino que formó parte desde el inicio de la fundamentación jurídica de la demanda. En efecto, al justificar la procedencia de la reclamación, la demandante invocó expresamente la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto y reprodujo la contenida en la sentencia 686/2010, de 10 de noviembre, según la cual, cuando el ocupante permanece injustificadamente en la posesión de una vivienda tras la extinción del título que legitimaba su ocupación, «[n]o es de justicia efectiva que estas situaciones creadas por la decisión unilateral de una de las partes, queden impunes y libres de toda compensación y reintegro económico, al conformar in re ipsa el propio perjuicio y la prueba la representa la situación provocada deliberadamente por quien obtuvo el lucro. Lo contrario sería premiar y proteger la mala fe contractual y amparar estados de evidenciado enriquecimiento injusto positivo, en razón a las ventajas patrimoniales que la sociedad recurrida procuró al margen del contrato relacionante y cuando se había extinguido el mismo».

Pero, además, la demanda comenzaba sus fundamentos jurídicos invocando expresamente los principios *iura novit curia* y *da mihi factum, dabo tibi ius*, afirmando que el órgano judicial podía resolver el litigio aplicando las normas jurídicas procedentes aunque no hubieran sido expresamente invocadas por la parte, siempre sobre la base de los hechos alegados.

En estas circunstancias, no puede sostenerse que el enriquecimiento injusto fuera introducido de oficio por la sentencia.

Es más, como recuerda la sentencia 1819/2025, de 11 de diciembre, citada a su vez por la 274/2026, de 20 de febrero, «[e]l brocardo *da mihi factum, dabo tibi ius* (dame un hecho, yo te daré el derecho), utilizado indistintamente con el brocardo *iura novit curia* (el tribunal conoce el derecho), permite que, alegados los hechos pertinentes y ejercitada la acción basada en tales hechos, el tribunal pueda fundar la estimación de dicha acción en la aplicación de normas legales o de jurisprudencia no invocadas expresamente en la demanda, siempre que no se aparte de la causa de pedir», añadiendo que dicho principio únicamente encuentra como límite la prohibición de incongruencia establecida en el art. 218.1 LEC.

Y precisamente ninguna vulneración del principio de congruencia se denuncia en este motivo, ni puede apreciarse, pues la sentencia no concede una tutela distinta de la solicitada en la demanda, sino que resuelve sobre la misma pretensión indemnizatoria apoyándose en una fundamentación jurídica plenamente compatible con los hechos alegados.

Tampoco puede apreciarse la infracción del carácter subsidiario del enriquecimiento injusto.

La sentencia 563/2024, de 24 de abril, recuerda que «[l]a jurisprudencia de esta sala ha configurado la interdicción del enriquecimiento injusto como un principio general del Derecho» y añade que dicho principio exige para su aplicación «la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediando un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificativa)». Asimismo, precisa que la jurisprudencia vincula a este último requisito el de la subsidiariedad, de modo que «si la ley prevé un supuesto en que la atribución patrimonial corresponde a un precepto del ordenamiento o a una relación contractual, no puede mantenerse las doctrinas (sic) del enriquecimiento injusto», con cita de la sentencia 387/2015, de 29 de junio.

Ahora bien, la pretendida existencia de esa causa jurídica excluyente es precisamente el objeto de la segunda razón del recurso. Si, como después se razonará, no resulta aplicable al supuesto la atribución de frutos civiles derivada de los arts. 1095 y 1468 CC en los términos defendidos por la recurrente, desaparece el presupuesto mismo sobre el que descansa la denunciada infracción del principio de subsidiariedad.

ii) En segundo lugar, la recurrente sostiene que, perfeccionado el contrato de compraventa mediante el ejercicio de la opción, los frutos civiles pertenecían necesariamente al comprador conforme a los arts. 1095 y 1468 CC, de modo que no podía apreciarse enriquecimiento injusto alguno.

Tampoco esta alegación puede prosperar porque parte de un presupuesto que no responde a la verdadera naturaleza de la controversia.

Es cierto que el art. 1095 CC reconoce al acreedor el derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla y que el art. 1468 CC dispone que los frutos pertenecen al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.

Sin embargo, la cuestión litigiosa no consiste en determinar a quién correspondían los frutos civiles de la finca como consecuencia del perfeccionamiento del contrato de compraventa, sino en decidir si quienes permanecieron en la posesión y disfrute exclusivo de la vivienda durante más de tres años, sin haber adquirido todavía la propiedad ni satisfacer contraprestación alguna por dicho uso, debían indemnizar a la vendedora para evitar un enriquecimiento carente de causa justificativa.

Y esa cuestión ya había quedado condicionada por la sentencia firme de 29 de marzo de 2019, que declaró expresamente que los compradores no ostentaban el uso de la vivienda en condición de propietarios desde el 18 de octubre de 2016. Por tanto, la propia premisa sobre la que se construye el motivo -que los recurrentes tenían derecho a disfrutar la vivienda como propietarios desde el ejercicio de la opción- resulta incompatible con lo ya resuelto en aquella sentencia firme.

Desde esta perspectiva, la invocación de los arts. 1095 y 1468 CC desenfoca el debate. La sentencia recurrida no atribuye a la vendedora unos frutos civiles que correspondieran legalmente al comprador, sino que declara procedente una indemnización porque los recurrentes continuaron disfrutando del inmueble durante todo el periodo comprendido entre el ejercicio de la opción y el otorgamiento de la escritura pública, sin abonar renta, gastos comunes, IBI ni tasas, mientras la vendedora soportaba íntegramente dichas cargas y se veía privada tanto del disfrute del inmueble como del precio de la venta.



En estas circunstancias concurren precisamente los presupuestos que, conforme a la sentencia 563/2024, de 24 de abril, caracterizan el enriquecimiento injusto: una ventaja patrimonial obtenida por una parte, el correlativo empobrecimiento de la otra, la relación causal entre ambos y la ausencia de una causa jurídica que justifique ese desplazamiento patrimonial.

Por ello, la sentencia recurrida no infringe ni la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto ni los arts. 1095 y 1468 CC, sino que resuelve correctamente una situación en la que la ocupación continuada del inmueble sin contraprestación habría determinado un enriquecimiento patrimonial injustificado de los compradores a costa de la vendedora.

En consecuencia, al no ser fundada ninguna de las dos razones en que se articula el recurso, procede su íntegra desestimación.

CUARTO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por ambos recursos a los recurrentes, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.^a, apartado 9.^a, LOPJ, respectivamente).?

FALLO

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

Desestimar tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por D. Apolonio y D.^a María Rosario contra la sentencia dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 554/2021, el 4 de noviembre de 2021, en el recurso de apelación n.º 773/2021, e imponer las costas de dichos recursos a los recurrentes, con pérdida de los depósitos para recurrir.

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

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

Así se acuerda y firma.