

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067300

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 480/2024, de 8 de abril de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 8803/2022

SUMARIO:**Ejecución hipotecaria. Posesión judicial y ocupantes del inmueble. Desahucio por precario.**

Inidoneidad del juicio de desahucio por precario de ocupantes de vivienda ejecutada en proceso de ejecución hipotecaria cuando el demandante no es un tercero ajeno a la ejecución.

Adjudicada la vivienda ejecutada a la compañía mercantil (por cesión del primer adjudicatario), ésta formuló una demanda de juicio de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes (que resultaron ser los anteriores propietarios ejecutados), por ocupar la misma sin justo título para ello, e interesó que se declarase haber lugar al desahucio. El juzgado estimó la demanda, al entender que los demandados habían perdido su título posesorio tras la venta forzosa del inmueble litigioso en el procedimiento de ejecución; así como que la demandante no estaba obligada a promover el lanzamiento dentro del referido procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que no había sido parte. El recurso de apelación de los demandados fue desestimado por la Audiencia Provincial, interponiendo recurso de casación.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo señala que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria a través de la diligencia prevista en el art. 675 LEC, y sin que el plazo de un año para instar la entrega que prevé este precepto resulte aplicable a los supuestos en que el ocupante sea el deudor ejecutado.

Y por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, y cuya buena fe se presume, por no haberse acreditado ninguna connivencia con el adjudicatario del procedimiento ni intención fraudulenta alguna, el juicio de precario sí resulta un procedimiento idóneo para obtener el lanzamiento del ocupante del inmueble. No cabe negar la viabilidad del juicio de desahucio por precario, cuando el demandado pierde su título de dominio sobre la vivienda, tras su venta forzosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que fue parte, por lo que ostenta la condición jurídica de precarista, que le legitima pasivamente para sufrir la carga de este proceso.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que el demandado pueda hacer valer su título a permanecer en la posesión de la cosa en el propio juicio de desahucio, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o el contrato de arrendamiento.

En este caso, no podía atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario, dadas sus conexiones con la entidad ejecutante. En consecuencia, la entrega de la posesión de la vivienda litigiosa, y la eventual suspensión del lanzamiento en los términos previstos en el art. 1 de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social si procede, debe sustanciarse dentro del propio procedimiento de ejecución hipotecaria.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), art. 675.

Ley 1/2013 (medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), art. 1.

PONENTE:*Don Pedro Jose Vela Torres.*

Magistrados:

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don RAFAEL SARAZA JIMENA

Don PEDRO JOSE VELA TORRES

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 480/2024

Fecha de sentencia: 08/04/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8803/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/04/2024

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

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE ÁVILA SECCION N. 1

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

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 8803/2022

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

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 480/2024

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 8 de abril de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Fidel y D.^a Gabriela, representados por la procuradora D.^a Aurora Asunción Pajares Pozo, bajo la dirección letrada de D. Luis Megías Torres Rivas, contra la sentencia núm. 310/2022, de 2 de noviembre, dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Ávila, en el recurso de apelación núm. 147/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal (desahucio por precario) núm. 345/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arenas de San Pedro. Ha sido parte recurrida Coral Homes S.L.U., representada por la procuradora Eva María de Olmos Bittini y bajo la dirección letrada de D. Pablo Rodríguez-Palmero Seuma.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Tramitación en primera instancia

1.- La procuradora D.^a Elena Medina Cuadros, en nombre y representación de Coral Homes S.L.U., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes, del inmueble sito en Poyales del Hoyo (Ávila), en la AVENIDA000 NUM000, parcelas NUM001 y NUM002 del polígono NUM003, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"por la que, estimando íntegramente la presente demanda, se declare haber lugar al desahucio por precario, condenando expresamente a los demandados en las costas causadas."

2.- Presentada la demanda y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arenas de San Pedro, se registró con el núm. 345/2019. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a Aurora Asunción Pajares Pozo, en representación de D. Fidel y D.^a Gabriela, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda y la imposición de costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arenas de San Pedro dictó sentencia n.º 22/2022, de 15 de febrero, con la siguiente parte dispositiva:

"ESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la mercantil CORAL HOMES SLU -debidamente representada por la Procuradora Doña Elena María Medina Cuadros y defendido por la Letrada Doña Carla Belón Bordes- frente a LOS IGNORADOS OCUPANTES -identificados después como DON Fidel y DOÑA Gabriela, representados procesalmente por la Procuradora Doña Aurora Asunción Pajares Pozo y defendidos por el Letrado Don Luis Megías-Torres Rivas- y, en consecuencia:

"1. DECLARO el desahucio por precario de DON Fidel y DOÑA Gabriela respecto a la vivienda sita en la AVENIDA000, NUM000, parcelas NUM001 y NUM002 del polígono NUM003 de Poyales del Hoyo (Ávila).

"2. CONDENO a los codemandados DON Fidel y a DOÑA Gabriela a estar y pasar por dicha declaración, y a dejar libre, vacua y expedita la mencionada finca a disposición del actor en el plazo voluntario de DIEZ DÍAS, bajo apercibimiento de lanzamiento judicial.

"3. CONDENO a los codemandados DON Fidel y a DOÑA Gabriela al abono de las costas procesales causadas en la presente instancia".

Segundo.

Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandada.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Ávila, que lo tramitó con el número de rollo 147/2022 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 2 de noviembre de 2022, cuya parte dispositiva establece:

"Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D.^a Gabriela y D. Fidel, contra la Sentencia de fecha 15 de febrero de 2022 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia N° 2 de Arenas de San Pedro (Ávila), confirmando la misma en todos sus extremos e imponiendo las costas de esta alzada a la parte recurrente".

Tercero.

Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- La procuradora D.^a Aurora Asunción Pajares Pozo, en representación de D. Fidel y D.^a Gabriela, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Infracción de la doctrina jurisprudencial en orden a la doctrina del precario y en su aplicación la ausencia de legitimación de la actora como legitimación ad causam y todo ello al amparo de lo previsto en el art. 5.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (EDL 1985/8754), por infracción del art. 24 de la Constitución Española (EDL 1978/3879), ya que la Sentencia impugnada incurre en un error patente o arbitrariedad que priva a mi mandante del derecho a la tutela judicial efectiva y a un proceso con todas las garantías. Privándole de los derechos que como deudor hipotecario tenía reconocidos. E infringiéndose, el derecho de toda persona a una vivienda adecuada

reconocido en el art. 47 Constitución Española (EDL 1978/3879) y la prohibición de desalojos arbitrarios, el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, el Convenio Europeo de Derechos Humanos, el Comité de derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, el Convenio de los Derechos del Niño y, todos tratados internacionales que forman parte del ordenamiento interno tal y como reconocen los arts. 96.1 y 10.2 CE.

"Segundo.- Infracción de los artículos 6.4 y 7.1 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial y legal correspondiente."

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 25 de octubre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Fidel y D.^a Gabriela contra la sentencia dictada el 2 de noviembre de 2022 por la Audiencia Provincial de Ávila (Sección Primera) en el rollo de apelación n.º 147/2022, dimanante del juicio verbal n.º 345/2019 (de desahucio por precario, artículo 250.1.2.º de la LEC) del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Arenas de San Pedro."

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Resumen de antecedentes

1.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Arenas de San Pedro se siguió un procedimiento de ejecución hipotecaria, a instancia de CaixaBank S.A., contra D. Fidel y D.^a Gabriela, sobre la vivienda sita en la AVENIDA000, parcelas NUM001 y NUM002, de Poyales del Hoyo (Ávila).

2.- Adjudicada la vivienda ejecutada a la compañía mercantil Coral Homes S.L.U. (por cesión del primer adjudicatario), ésta formuló una demanda de juicio de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes (que resultaron ser los anteriores propietarios ejecutados), por ocupar la misma sin justo título para ello, e interesó que se declarase haber lugar al desahucio.

3.- Previa oposición de los demandados, el juzgado estimó la demanda, al entender que los demandados habían perdido su título posesorio tras la venta forzosa del inmueble litigioso en el procedimiento de ejecución; así como que la demandante no estaba obligada a promover el lanzamiento dentro del referido procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que no había sido parte.

4.- El recurso de apelación de los demandados fue desestimado por la Audiencia Provincial, que ratificó los argumentos de la sentencia de primera instancia.

5.- Los demandados han interpuesto un recurso de casación.

Segundo.

Primer motivo de casación. Inidoneidad del juicio de precario

Planteamiento:

1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 5.4 LOPJ, 24 y 47 CE, en relación con el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales y el Convenio Europeo de Derechos Humanos.

2.- En el desarrollo del motivo, los recurrentes argumentan, resumidamente, que la tramitación del juicio de precario, por la vía del art. 250.1.2º LEC, impide que los demandados puedan protegerse del lanzamiento si se encuentran en situación de vulnerabilidad, puesto que al acudir el adjudicatario al juicio de desahucio pretende neutralizar el efecto perseguido por el art. 1 de la Ley 1/2013. Además, dadas las relaciones entre CaixaBank (ejecutante), Buildingcenter (adjudicataria participada al cien por cien por CaixaBank) y Coral Homes, esta última no puede ser considerada tercero de buena fe.

Decisión de Sala:

1.- La cuestión jurídica sometida a la consideración de la sala en este recurso ya ha sido resuelta en la sentencia de pleno 1217/2023, de 7 de septiembre. En ella, resumimos y sistematizamos la jurisprudencia casuística recaída en la materia y establecimos como regla que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio

por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria. Y por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, si podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

2.- En la citada sentencia 1217/2023, de 7 de septiembre, examinamos la sentencia del pleno de la propia sala 771/2022, de 9 de noviembre (reiterada por las sentencias 515/2023, de 19 de abril, y 999/2023, de 20 de junio), en la que, tras exponer el régimen legal derivado de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, se distinguía entre los supuestos en que el demandante en el juicio de desahucio fuese el adjudicatario de la vivienda hipotecada (ejecutante o no) o un tercero que hubiese adquirido su título de dominio fuera del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Para el primer caso, la citada sentencia 771/2022, de 9 de noviembre, concluyó que el juicio de desahucio por precario no es un procedimiento idóneo para que el adjudicatario obtenga la entrega de la posesión, al deber instar esa entrega en el propio seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, a través de la diligencia prevista en el art. 675 LEC, y sin que el plazo de un año para instar la entrega que prevé este precepto resulte aplicable a los supuestos en que el ocupante sea el deudor ejecutado.

Por el contrario, la misma sentencia indicó que cuando el propietario que insta la acción de desahucio es un tercero ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, que no ha sido parte ni intervenido en el mismo, y cuya buena fe se presume, por no haberse acreditado ninguna connivencia con el adjudicatario del procedimiento ni intención fraudulenta alguna, el juicio de precario sí resulta un procedimiento idóneo para obtener el lanzamiento del ocupante del inmueble.

3.- En la sentencia 1217/2023, de 7 de septiembre, aclaramos que lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que el demandado pueda hacer valer su título a permanecer en la posesión de la cosa en el propio juicio de desahucio, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o el contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013 (sentencias núm. 502/2021, de 7 de julio, así como en la 719/2021, de 25 de octubre).

En estos casos no cabe negar la viabilidad del juicio de desahucio por precario, cuando el demandado pierde su título de dominio sobre la vivienda, tras su venta forzosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que fue parte, por lo que ostenta la condición jurídica de precarista, que le legitima pasivamente para sufrir la carga de este proceso. Conforme a reiterada jurisprudencia, el precario es una situación de hecho, que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, por falta de un título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndolo tenido se pierda o, también, porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho.

4.- En un caso muy similar al presente y al enjuiciado en la tan repetida sentencia 1217/2023, resuelto por la sentencia 999/2023, de 20 de junio, la demanda fue desestimada. La razón fundamental del sentido de la decisión en ese asunto fue que, a la vista de lo acreditado en las actuaciones, no podía atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario, dadas sus conexiones con la entidad ejecutante.

Y esta es la solución que también debe aplicarse en este caso, porque, según resulta del poder para pleitos otorgado por Coral Homes al procurador a través del que comparece en el juicio, es una sociedad unipersonal, de la que el banco ejecutante es su socio único. Cuyo poder se otorgó en fecha muy próxima a la formalización del título por el que adquirió la propiedad sobre la finca litigiosa. Aparte de que el propio itinerario documental obrante en las actuaciones confirma esa misma conclusión, puesto que consta que: (i) la vivienda hipotecada se adjudicó a Buildingcenter S.A., cuyo socio único era Caixabank S.A., según consta en el anuncio de fusión y absorción publicado en el BORME de 28 de septiembre de 2012; Buildingcenter S.A. pasó a denominarse Iberian Azul Homes S.L.U., que adoptó nueva denominación como Coral Homes S.L.U., según consta en el BORME de 8 de noviembre de 2018. Y todo ello, inclusive la cesión de la vivienda a Coral Homes tuvo lugar antes de la venta del 80% del capital de Coral Homes a un fondo de inversión, que alega la recurrida para argumentar que no hay confusión de personalidades.

5.- En conclusión, como en los casos resueltos por las sentencias 999/2023, de 20 de junio, 1128/2023, de 10 de julio, y 1217/2023, de 7 de septiembre, en el presente pleito no puede atribuirse a la demandante, dadas las conexiones existentes con la acreedora ejecutante y con la adjudicataria, la condición de tercero ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario. En consecuencia, la entrega de la posesión de la vivienda litigiosa, y la eventual suspensión del lanzamiento en los términos previstos en el art. 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, si procede, debe sustanciarse dentro del propio procedimiento de ejecución hipotecaria.

6.- En consecuencia, estimamos el primer motivo de casación y, sin necesidad de examinar el segundo, casamos la sentencia recurrida y, al asumir la instancia, estimamos el recurso de apelación de los demandados, revocamos la sentencia de primera instancia y desestimamos la demanda.

Tercero.

Costas y depósitos

1.- De conformidad con lo previsto en el art. 398.2 LEC, la estimación del recurso de casación y del recurso de apelación conlleva que no proceda hacer expresa imposición de las costas causadas por ellos.

2.- La desestimación de la demanda comporta que deban imponerse las costas de la primera instancia a la parte demandante, a tenor del art. 394.1 LEC.

3.- Asimismo, la estimación de los recursos de casación y de apelación implica la devolución de los depósitos constituidos para su formulación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, LOPJ.

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Gabriela y D. Fidel contra la sentencia núm. 310/2022, de 2 de noviembre, dictada por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Ávila, en el recurso de apelación núm. 147/2022, que casamos y anulamos.

2.º- Estimar el recurso de apelación interpuesto por Dña. Gabriela y D. Fidel contra la sentencia núm. 22/2022, de 15 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arenas de San Pedro, que revocamos.

3.º- Desestimar la demanda de juicio de desahucio por precario instada por Coral Homes S.L.U. contra Dña. Gabriela y D. Fidel, a los que absolvemos de las pretensiones contra ellos formuladas.

4.º- Imponer a Coral Homes S.L.U. las costas de la primera instancia.

5.º- No hacer expresa imposición de las costas causadas por los recursos de casación y de apelación y ordenar la devolución de los depósitos constituidos para su formulación.

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

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.