



Roj: **STS 1206/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1206**

Id Cendoj: **28079110012025100441**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/03/2025**

Nº de Recurso: **7179/2022**

Nº de Resolución: **478/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

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

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 478/2025

Fecha de sentencia: 24/03/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 7179/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/03/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA. SECCIÓN 4.^a

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

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 7179/2022

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 478/2025

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 24 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil Global Pantelaria S.A., representada por el procurador D. Carlos Blanco Sánchez de Cueto y bajo la dirección letrada de D. Alfonso González Pardo, contra la sentencia n.º 230/2022, de 25 de julio de 2022, dictada por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el recurso de apelación n.º 501/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio



por precario n.º 236/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza. Ha sido parte recurrida D. Marcelino y D.ª Purificación, representados por el procurador D. Mariano Luesia Aguirre y bajo la dirección letrada de D. Santiago Zarzuela Ballester.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1. Global Pantelaria S.A. interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes que puedan existir en el inmueble sito en DIRECCION000) en la localidad de Cadrete (Zaragoza), en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«se estime la demanda presentada y se condene a ignorados ocupantes a desalojar la vivienda descrita en el hecho primero, dejándola libre y a disposición de mi representada en el plazo legalmente establecido, cesando inmediatamente en todo acto de posesión y no perturbando por ningún concepto la plena eficacia del dominio inscrito que ostenta mi mandante, con apercibimiento de que, de no realizarlo así, se procederá al lanzamiento a su costa; y con imposición de las costas procesales de este procedimiento a los demandados».

2. La demanda fue presentada el 19 de febrero de 2021 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza, fue registrada con el n.º 236/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. D. Marcelino y D.ª Purificación contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«Primero: Se desestime, en su totalidad, la demanda planteada de contrario en todos sus términos. Declare que la parte demandada ocupa la vivienda sita en la DIRECCION001 de Cadrete (Zaragoza), con título y por tanto, no se encuentra en situación de precario.

»Segundo: Declare NO haber lugar al desahucio por precario del inmueble sito en Zaragoza, en la DIRECCION001 de Cadrete (Zaragoza).

»Tercero: Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada».

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 19 de julio de 2021, con el siguiente fallo:

«Desestimo la demanda interpuesta por Global Pantelaria, S.A. frente a ignorados ocupantes de vivienda sita en DIRECCION001 de Cadrete (Zaragoza), habiendo comparecido los ocupantes Purificación y Marcelino, y absuelvo a tales demandados ocupantes de los pedimentos instados en su contra, con imposición de costas a la actora».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Global Pantelaria S.A.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, que lo tramitó con el número de rollo 501/2021 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 25 de julio de 2022, con el siguiente fallo:

«Primero.- Se desestima el recurso de apelación interpuesto por "GLOBAL PANTELARIA S.A." contra la sentencia de fecha 19 de julio de 2021 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza recaída en el juicio de desahucio por precario tramitado en dicho Juzgado con el n.º 236/21, sentencia que se confirma en su integridad.

»Segundo.- Se imponen a la parte apelante las costas causadas en esta alzada...».

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

1. Global Pantelaria S.A. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El único motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Conforme a lo dispuesto en el artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por vulneración, en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución Española. Existencia de error patente en la resolución recurrida en cuanto a la valoración del Documento N. 1 aportado al escrito de interposición del recurso de apelación, consistente en el mandamiento de fecha 3 de septiembre de 2013



remitido por el Juzgado de Primera Instancia N. 4 de Zaragoza en los autos de Ejecución Hipotecaria 354/2013 al Registro de la Propiedad N. 3 de Zaragoza interesando la remisión de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la finca objeto del procedimiento, junto con la expresada certificación de fecha 14 de octubre de 2013, y por el que se ha considerado que los demandados sí reúnen las circunstancias de especial vulnerabilidad económica y social previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Incumplimiento del requisito señalado en el artículo 1.3.d) y falta de concurrencia de la circunstancia de especial vulnerabilidad económica prevista en él. El préstamo que fue objeto de la Ejecución Hipotecaria 354/2013 del Juzgado de Primera Instancia N. 4 de Zaragoza, que recaía sobre la vivienda propiedad del deudor, no fue concedido para la adquisición de la misma».

El único motivo del recurso de casación fue:

«Conforme a lo dispuesto en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con lo establecido en el artículo 477.2.3.º de la ley procesal por existencia de interés casacional, al incurrir la resolución recurrida en infracción del artículo 348 y del artículo 446 del Código Civil, y de la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo contenida en la sentencia número 502/2021, de fecha 7 de julio, recurso 677/2020 (Id Cendoj: 28079110012021100482), y en la sentencia número 719/2021 de fecha 25 de octubre, recurso 741/2021 (Id Cendoj: 28079110012021100696), respecto al concepto y requisitos del precario y sobre el procedimiento judicial de la acción de desahucio por precario así como respecto a la regulación legal sobre la suspensión temporal de los lanzamientos de los deudores en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Ausencia de título legitimador de la posesión que permita enervar la acción de desahucio por precario».

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 esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de octubre de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la sociedad Global Pantelaria, SA, contra la sentencia de fecha 25 de julio de 2022 dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 4.ª, en el rollo de apelación n.º 501/2021, dimanante de juicio verbal de desahucio por precario n.º 236/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza».

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

4.Por providencia de 6 de febrero de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 19 de marzo de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

En un juicio verbal de desahucio por precario dirigido contra los ignorados ocupantes de una vivienda con el fin de que la desalojen o, en otro caso, se proceda a su lanzamiento, se personan los ocupantes que habían perdido la propiedad en virtud de un proceso de ejecución hipotecaria. En las dos instancias se ha desestimado la demanda de desahucio por apreciar la situación de vulnerabilidad. La demandante ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación que vas a ser desestimados.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1.El 19 de febrero de 2021, Global Pantelaria S.A. (en adelante Global o la demandante) interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes que puedan existir en el inmueble sito en DIRECCION000) en la localidad de Cadrete (Zaragoza), en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se condene a ignorados ocupantes a desalojar la vivienda. La demanda se basaba en que Global es dueña en pleno dominio del inmueble por «aportación social» mediante escritura otorgada el 22 de marzo de 2019, para cuya acreditación aportaba nota simple informativa del Registro de la Propiedad del que resultaba la inscripción a su favor por ese título. Alegaba que la finca estaba poseída por unos ignorados ocupantes que carecían de título y con cita de os arts. 348, 349, 444 y 446 CC solicitaba que se reconociera su derecho a poseer como propietario y se estimara el desahucio.



2.D. Marcelino y D.^a Purificacion contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban se dictara sentencia desestimatoria.

En la contestación a la demanda, invocaron litispendencia, por estar ejercitándose las mismas pretensiones en el procedimiento de ejecución hipotecaria 354/2013 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Zaragoza, seguido a instancias de Banco Santander S.A., que habría cedido el crédito hipotecario a Global. También alegaron la mala fe de la demandante, pues los demandados eran los antiguos propietarios de la vivienda, que la perdieron en el mencionado procedimiento de ejecución hipotecaria. Negaron la situación de precario y la improcedencia de este procedimiento de desahucio, en lugar de solicitar la entrega de la posesión en el juzgado de la ejecución hipotecaria. Invocaron también la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y sus sucesivas prórrogas, y aportaron como documental dirigida a acreditar su situación de vulnerabilidad conforme a la ley (documento justificativo de las pensiones cobradas, certificación del Instituto Aragonés de Servicios Sociales por el que se reconoce la discapacidad de D. Marcelino de un 50%).

3.El juzgado dictó sentencia por la que desestima la demanda.

En la sentencia se refiere que, solicitada prueba, en el acto de la vista se acordó librar exhorto al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Zaragoza a fin de que en relación con el procedimiento de ejecución hipotecaria que se seguía con el nº 354/2013 frente a los demandados y por la misma finca, se remitiera testimonio de ciertos particulares, lo que fue cumplimentado finalmente y remitido al Juzgado el día 14 de julio de 2021.

A la vista de esta documental, el juzgado recoge lo siguiente: i) ya se pretendió en el antecitado procedimiento de ejecución hipotecario por la aquí actora en fecha 30 de diciembre de 2020 la entrega de la posesión de la vivienda, lo que fue denegado por diligencia de 25 de enero por ser nuevo propietario y, por tanto, tercero en ese proceso; ii) a su vez, consta cómo los allí ejecutados y aquí demandados, en escrito fechado el día 1 de febrero de 2021, pidieron la suspensión del lanzamiento (que se había denegado) por concurrir los requisitos de la Ley 1/2013, que acreditaban documentalmente, lo que también fue denegado por diligencia de 10 de febrero de 2021 al no haberse señalado lanzamiento alguno; iii) por tanto, el escenario fáctico resultante es que quien adquirió la propiedad de la vivienda en escritura de 22 de marzo de 2019 (documento nº 2 de la demanda), por aportación a capital social por parte de la allí ejecutante, Banco Santander, S.A., pretende el desalojo de quien era deudor hipotecario que, a su vez, alega que se halla incurso en la causa de suspensión de la Ley 1/2013.

A partir de ahí, el juzgado concluye: i) no habría así litispendencia de ninguna clase, ya que la cuestión no está pendiente de ser resuelta en ningún otro procedimiento, precisamente se dejó para resolver en proceso declarativo ulterior que es éste; ii) y no cabe estimar el desahucio ya que los ocupantes tienen título de posesión, cual es la indicada Ley 1/2013, que impide el desalojo o lanzamiento de los deudores hipotecarios en que concurren ciertos requisitos hasta tanto trascurren once años desde la fecha de entrada en vigor de tal Ley según redacción operada por Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo, cuando, como es el caso, y nadie discute, se hubiera adjudicado al acreedor (que era el Banco Santander) o a cualquier persona la vivienda habitual de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad; iii) tales circunstancias de vulnerabilidad quedan acreditadas con el testimonio de particulares remitido por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 en que consta que se trata de dos personas de más de 60 años de edad, con una situación de discapacidad de Marcelino del 50%, con dos exiguas pensiones que no superan una vez y media el IPREM; iv) no es óbice a lo anterior que el adjudicatario hubiera aportado tal vivienda adjudicada a una sociedad, la aquí actora, pues la Ley, en el indicado art. 1, no lo proscribire y de admitirse se consagraría un auténtico fraude prohibido en el art. 6.4 del Código civil.

4.Global Pantelaria S.A. interpone un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el que, con cita de sentencia de alguna Audiencia Provincial y de la STS de 7 de julio de 2021, alega que los demandados debieron formular reconvencción para hacer valer su derecho a permanecer en la vivienda por aplicación de la Ley 1/2013 y para que se declara la existencia de un título válido justificativo de la posesión. Además, mantiene que no concurren los requisitos previstos en la Ley 1/2013. En particular se refiere a los requisitos de que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, y lo más relevante, que se tratase de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

Solicita que se admita como prueba nueva mandamiento de fecha 3 de septiembre de 2013 remitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza en los autos de Ejecución Hipotecaria 354/2013 promovidos por Banco Santander, S.A., contra los aquí demandados, por el que se interesó del Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza la remisión de la certificación de dominio y cargas prevista en el art. 656.1 LEC respecto de la finca registral NUM000 inscrita al folio NUM001 del libro NUM002 de Cadrete, tomo NUM003 del archivo, que es la finca objeto del procedimiento, junto con la expresada certificación de fecha 14 de octubre de 2013.



Explica que, según se constata en la certificación, los deudores hipotecarios, aquí demandados, adquirieron el dominio de la finca que fue adjudicada a BANCO SANTANDER en virtud de escritura de compraventa otorgada el día seis de febrero de dos mil cuatro que fue autorizada por el Notario de Zaragoza D. Miguel Ángel de la Fuente Real que causó la inscripción 2.^a respecto de la finca litigiosa.

De la misma forma, consta en la certificación que el inmueble se hallaba gravado con las siguientes cargas hipotecarias: Hipoteca de la INSCRIPCIÓN 6.^a, NOVADA y AMPLIADA por la 8.^a, constituida a favor de BANCO SANTANDER S.A., según escritura otorgada el treinta de julio de dos mil ocho ante el Notario de Cuarte de Huerva Don Galo Alfonso Oria de Rueda y Elía, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza el día dos de septiembre de dos mil ocho y escritura de novación y ampliación otorgada el trece de octubre de dos mil once ante el Notario de Zaragoza D. Jesús María Montañés Gutiérrez, inscrita en el Registro de la Propiedad el día catorce de noviembre de dos mil once. Hipoteca de la INSCRIPCIÓN 9.^a, constituida a favor de BANCO SANTANDER S.A., según escritura ampliación otorgada el trece de octubre de dos mil once ante el Notario de Zaragoza D. Jesús María Montañés Gutiérrez, inscrita en el Registro de la Propiedad el día catorce de noviembre de dos mil once.

Concluye que, constando que las cargas hipotecarias constituidas sobre la finca eran muy posteriores en el tiempo a la propia fecha de adquisición del dominio, no puede entenderse cumplido el requisito del art. 1.3.d) de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social por lo que los motivos de desestimación de la demanda deben decaer, no siendo merecedores los demandados de la protección conferida por la indicada norma.

5. La sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Zaragoza dicta sentencia por la que desestima el recurso de apelación.

La Audiencia descarta que las excepciones planteadas debieran hacerse valer mediante reconvencción, analiza el tratamiento de la vulnerabilidad en procesos que conllevan el lanzamiento del deudor o poseedor de una vivienda y, respecto del caso litigioso, destaca que la cuestión que se suscita en este recurso de apelación es si la situación de posesión inmediata y provisional que detentaba el ejecutado durante el tiempo de suspensión es también título suficiente frente a la propiedad obtenida por un adquirente de buena fe, con eficacia bastante para enervar la acción de desahucio promovida por ese adquirente, en las condiciones de la litis, una vez cumplido el plazo de paralización del lanzamiento.

La Audiencia razona que también en el juicio de desahucio por precario el deudor hipotecario puede hacerse valer la posición de vulnerabilidad, y, respecto del caso, destaca cómo las partes han facilitado escasa información: en la demanda se omite toda referencia a la ejecución hipotecaria, y solo precisa que es dueño en pleno dominio del inmueble sito en DIRECCION001 de Cadrete, adjuntando una certificación registral de la que resultaría que en fecha 22 de marzo de 2019 la adquirió por "aportación social" sin que se llegue a identificar quién la aportó a "Global Pantelaria S.A."; se omite toda referencia a la ejecución hipotecaria y a las circunstancias en las que se desarrolló. La sentencia destaca que la demanda está fechada el 18 de febrero de 2021, y que a la demanda solo se acompañó, a los efectos que aquí interesan, una certificación registral, de la que no es deducible la entidad que aportó la vivienda a la sociedad y sí solo la fecha de esa aportación, en escritura de 22 de marzo de 2019. Considera la Audiencia que a la parte ejecutante le era perfectamente conocido quién era el ocupante de la finca y la razón de su ocupación, así como la problemática jurídica derivada de ello y, sin embargo, todo se omite en la demanda. Añade que tampoco es especialmente clarificador el escrito de oposición, en el que se dice que el inicial acreedor, Banco de Santander S.A. realizó una «cesión del crédito hipotecario» en el procedimiento de ejecución.

La sentencia de la Audiencia, a la vista de la documental aportada, afirma que en el proceso de ejecución, mediante escrito de 1 de febrero de 2021, se pidió la suspensión del lanzamiento, y en el mismo procedimiento, en fecha 30 de diciembre de 2020, Global Pantelaria S.A. había pedido el lanzamiento, lo que a tenor de la diligencia de ordenación de 10 de febrero de 2021 fue rechazado por la también diligencia de ordenación de 25 de enero de 2021, en la que se dice «al parecer fue enajenada (la finca) por el adjudicatario a un tercero y por lo tanto ya no pertenecía a quien la adquirió en este procedimiento». La sentencia observa que, con posterioridad, y como información adicional, se aportó en la alzada la certificación de titularidad y cargas, a instancia del inicial acreedor, Banco de Santander S.A.

La sentencia afirma que con esos escuetos datos no cabe cuestionar que el deudor se encontrara con la facultad de pretender el arrendamiento, aun del mismo demandante, en los términos del art. 1 de la Ley 1/2013, de manera que la cuestión, al fin, debe quedar centrada en la situación de vulnerabilidad.

Respecto de la invocada falta de acreditación de los requisitos de vulnerabilidad, dice la sentencia que no puede aceptarse el planteamiento de Global, y que la insuficiencia de datos que se deberían haber consignado en la demanda no puede operar en perjuicio del deudor (destaca que según la ley puede partirse del reconocimiento



del derecho en la ejecución hipotecaria a partir de una declaración responsable). Añade que tan escaso sentido como se reconoce por el apelante tiene la referencia a que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos como una referencia a una alteración significativa de sus circunstancias económicas basadas en el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1'5, lo que (i) carece del más mínimo sentido cuando es una carga, la hipotecaria, que desaparece con la misma ejecución, y que en el supuesto previsto en el art. 1.4, a) Ley 1/2013 debe entenderse como mero ejemplo no excluyente de otros supuestos. Y en cuanto al apartado d) del art. 1.3 Ley 1/2013 (por error material se refiere a la letra a), concluye que puede considerarse acreditado que los deudores carecen de cualquier otra vivienda, dada su constatada necesidad de atender sus necesidades habitacionales manteniéndose en la vivienda objeto de la garantía hipotecaria.

6.Global Pantelaria S.A. ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

SEGUNDO.- *Recurso extraordinario por infracción procesal*

1.En el único motivo del recurso, al amparo del art. 469.1.4º LEC, denuncia la vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE. En concreto, denuncia la existencia de error patente en la resolución recurrida en cuanto a la valoración del documento n.º 1 aportado al escrito de interposición del recurso de apelación, consistente en el mandamiento de fecha 3 de septiembre de 2013 remitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza en los autos de Ejecución Hipotecaria 354/2013 al Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza en el que se interesaba la remisión de la certificación de dominio y cargas prevista en el art. 656.1 LEC respecto de la finca objeto del procedimiento, junto con la certificación registral de fecha 14 de octubre de 2013.

Considera que, al apreciar que los demandados sí reúnen las circunstancias de especial vulnerabilidad económica y social previstas en los apartados 2 y 3 del art. 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la sentencia incurre en un error patente y notorio apreciable a la vista de las actuaciones, error que a juicio de la recurrente no supera el test de razonabilidad exigible.

En su desarrollo se refiere al incumplimiento del requisito señalado en el art. 1.3.d) y a la falta de concurrencia de la circunstancia de especial vulnerabilidad económica prevista en él. En particular, argumenta que el préstamo que fue objeto de la ejecución hipotecaria 354/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza, que recaía sobre la vivienda propiedad del deudor, no fue concedido para la adquisición de la misma. Se basa para ello en que la vivienda se adquirió en 2004 y el certificado de cargas registrales emitido para la ejecución muestra varias hipotecas concertadas con posterioridad.

2.La sentencia 853/2021, de 10 de diciembre, con cita entre otras de la sentencia 562/2021, de 26 de julio, reproduce una síntesis de la doctrina de la sala sobre el alcance de su función revisora cuando se alega error en la valoración de la prueba al amparo del art. 469.1.4.º LEC:

«La técnica casacional exige respetar los hechos y la valoración probatoria de la Audiencia, sin que constituya una tercera instancia (sentencias 477/2019, de 17 de septiembre; 365/2020, de 29 de junio, 476/2020, de 21 de septiembre; 83/2021, de 16 de febrero o 141/2021, de 15 de marzo, entre otras muchas).

»No es posible tampoco llevar a efecto una nueva valoración de la prueba practicada a través del recurso extraordinario por infracción procesal; toda vez que no figura el error en la valoración de la prueba dentro de los específicos motivos tasados contemplados en el art. 469 de la LEC, lo que pone de manifiesto que el legislador reservó dicha valoración para las instancias. De esta forma, nos hemos expresado en las sentencias 626/2012, de 11 de octubre, con cita de otras muchas; 263/2016, de 20 de abril; 615/2016, de 10 de octubre y 141/2021, de 15 de marzo.

»Lo anteriormente expuesto no impide, sin embargo, con fundamento en el art. 24 de la CE corregir una valoración irracional y arbitraria de la prueba, que incurra en patentes y manifiestos errores fácticos, de constatación objetiva y transcendencia acreditada en la decisión del proceso, así como veda consagrar resoluciones fruto de un mero voluntarismo judicial.

»La concurrencia de vicios de tal clase permite realizar un control jurisdiccional por parte de este tribunal, al hallarse amparado para ello por el art. 469.1.4.º de la LEC, en relación con el art. 24 de la CE, que constitucionaliza los derechos fundamentales de naturaleza procesal, que conforman las garantías del juicio justo. En definitiva, lo que proscribe nuestro ordenamiento jurídico es la valoración irracional de las pruebas, concebidas éstas como instrumentos de demostración de las afirmaciones fácticas de las partes.



»En la tesis expuesta, nuestro Tribunal Constitucional admite que la temática de la prueba se encuentre afectada por el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (SSTC 50/1988, 357/1993, 246/1994, 110/1995, 1/1996, de 15 de enero y más recientemente 61/2019, de 6 de mayo, entre otras).

»No es de extrañar, entonces, que este tribunal, en su función tuitiva de los derechos fundamentales, corrija, al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, una valoración probatoria que atente, de forma manifiesta y notoria, al canon de racionalidad, que ha de presidir cualquier resolución judicial.

»En este sentido, señala la sentencia 7/2020, de 8 de enero, que: "Como recuerda la sentencia 572/2019, de 4 de noviembre, esta sala no es una tercera instancia y por esta razón solo de forma excepcional se admite la revisión de la valoración probatoria del tribunal sentenciador por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de alguna prueba, o bien por la concreta infracción de una norma tasada de valoración de prueba, siempre que, por resultar manifiestamente arbitraria o ilógica, la valoración de esa determinada prueba no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 de la Constitución (entre las más recientes, sentencias 88/2019, de 13 de febrero, y 132/2019, de 5 de marzo)".

»De igual forma, las sentencias posteriores 31/2020, de 21 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 674/2020, de 14 de diciembre o 681/2020, de 15 de diciembre, entre otras muchas.

»Por su parte, las sentencias 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero y 208/2019, de 5 de abril, proclaman que no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia constitucional, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1.º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2.º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales.

»La doctrina anteriormente expuesta hay que circunscribirla a sus justos términos, y, por consiguiente, no tolera incurrir en el exceso de considerar vulneradas disposiciones sobre la prueba, cuya valoración ha de hacerse conforme a las reglas de la sana crítica, por el mero hecho de que la parte recurrente llegue a conclusiones distintas de las alcanzadas por el tribunal provincial con arreglo a criterios valorativos lógicos (sentencias 789/2009, de 11 de diciembre; 541/2019, de 16 de octubre y 141/2021, de 15 de marzo); puesto que no podemos identificar valoración arbitraria e irracional de la prueba con la obtención de unas conclusiones fácticas distintas a las sostenidas por quien discrepa del ejercicio de tan esencial función de la jurisdicción. Defender una versión discrepante sobre los hechos objeto del proceso no encuentra amparo en el art. 469.1.4º de la LEC, salvo que los considerados acreditados por la Audiencia, como venimos insistiendo hasta la saciedad, sean resultado de una valoración irracional o arbitraria de la prueba, no meramente distinta o discordante de la sustentada por la parte recurrente».

3.La aplicación al caso de la doctrina sobre el error patente determina la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal.

En este caso, contra lo que argumenta la recurrente, de la documental aportada no resulta de forma evidente que el préstamo que dio lugar a la ejecución hipotecaria no fuera para financiar la adquisición de la vivienda. Se trata de una certificación de cargas registrales vigentes en el momento de la ejecución en la que se expresa que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente. En la certificación se refleja la adquisición por título de compraventa de 12 de marzo de 2004 y que no está cancelada la hipoteca de la inscripción 6.ª, a favor del Banco Santander, por importe de 375 425, 47 euros, según escritura otorgada el 30 de julio de 2008, novada y ampliada por la 8.ª (que no se recoge como vigente) según escritura de 30 de julio de 2008, y por escritura posterior de 13 de octubre de 2011, inscripción 9.ª.

Al no aportarse ningún otro dato ni toda la historia registral de la finca, a la vista de la certificación registral aportada por la recurrente no podemos concluir que la hipoteca ejecutada no fuera a su vez, por ejemplo, una novación de otra anterior que garantizara el préstamo concedido, por la entidad ejecutante o por una entidad diferente, para financiar la adquisición de la vivienda, o que se hubiera establecido en el momento de la celebración del contrato un plazo para el pago de la vivienda y que se solicitara el préstamo con posterioridad. No existe por tanto un error patente y verificable inmediatamente a partir de las actuaciones que permita apreciar error en la valoración de la prueba.

El recurso por infracción procesal, en consecuencia, se desestima.

TERCERO.- Recurso de casación

1.Se funda en un único motivo en el que, al amparo del art. 477.1 LEC en relación con lo establecido en el art. 477.2.3.º LEC, por existencia de interés casacional, denuncia que la sentencia incurre en la infracción del art.



348 y del art. 446 CC y de la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo contenida en las sentencias 502/2021, de 7 de julio, 719/2021, de 25 de octubre, respecto del concepto y requisitos del precario y sobre el procedimiento judicial de la acción de desahucio por precario, así como respecto de la regulación legal sobre la suspensión temporal de los lanzamientos de los deudores en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Considera que en el caso se da la ausencia de título legitimador de la posesión que permita enervar la acción de desahucio por precario.

Argumenta que es propietaria, que tiene derecho a la posesión y que procede el desahucio por precario porque los ocupantes no tienen título. Señala que a pesar de la compleja situación jurídica surgida a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en este caso concreto, en el proceso de ejecución, a diferencia de lo que sucedió en el caso de la sentencia 502/2021, de 7 de julio, no se dictó resolución por la que se hubiera suspendido el lanzamiento. Razona que la sentencia recurrida descarta el fraude que se imputaba a Global Pantelaria S.A., y que al no existir en el proceso de ejecución una resolución que mantenga el derecho de los ejecutados a mantenerse ocupando la vivienda durante el plazo de suspensión, no puede enervarse la acción de desahucio como si la actora ahora recurrente careciera de acción frente a los ocupantes del inmueble.

2. Es doctrina reiterada que el precario es una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho (sentencias 134/2017, de 28 de febrero; 379/2021, de 1 de junio; 502/2021, de 7 de julio, 783/2021, de 15 de noviembre, 110/2013, 28 de febrero, 557/2013, 19 de septiembre, y 545/2014, de 1 de octubre, entre otras).

También es doctrina de la sala (sintetizada en la sentencia del pleno sentencia de pleno 1217/2023, de 7 de septiembre, con cita de otras anteriores) 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, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario. De acuerdo con esta jurisprudencia se ha desestimado la demanda de desahucio porque, a la vista de lo acreditado, no podía atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título proviniera de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario, en atención a sus conexiones con la entidad ejecutante (sentencias 993/2023, de 20 de junio, 620/2024, de 8 de mayo, 690/2024, de 20 de mayo).

También hemos reiterado en numerosas ocasiones que, dada la naturaleza plenaria del proceso por precario (SSTS 691/2020, de 21 de diciembre; 502/2021, de 7 de julio, 605/2022, de 16 de septiembre, y 999/2023, de 20 de junio), cabe alegar y debatir dentro de dicho procedimiento la cuestión relativa a la aplicación de la Ley 1/2013, cuyo art. 2 permite acreditar las circunstancias a que se refiere la ley en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento (cfr. art. 150.4 LEC, redactado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo).

3. En el caso que juzgamos la sentencia no es contraria a doctrina de la sala.

La sentencia destaca la falta de información aportada, y también razona con un criterio que esta sala comparte, que no puede operar en perjuicio del deudor la falta de datos que debieran consignarse en la demanda (en la que no se indica quién realizó la aportación del inmueble a Global Pantelaria y se omite toda mención a la ejecución hipotecaria, a pesar de que, según declara la sentencia, a la parte ejecutante le era perfectamente conocido quién era el ocupante de la finca y la razón de su ocupación).

Con todo, la sentencia no descarta, a la vista de las concretas circunstancias, que en este caso pueda instarse el desahucio por precario, pero también señala, con razón, que el deudor hipotecario puede defender su posición de vulnerabilidad, que considera acreditada, confirmando así el criterio de la sentencia de primera instancia.

Global Pantelaria ha tratado de desvirtuar sin éxito en el recurso por infracción procesal, mediante la aportación de la certificación de cargas remitida al juez de la ejecución seguida por Banco Santander contra los deudores hipotecarios, la valoración de la Audiencia Provincial sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos para apreciar la vulnerabilidad de los deudores ejecutados. En consecuencia, puesto que no se ha combatido por la recurrente como le incumbía la valoración de la sentencia recurrida relativa a la vulnerabilidad de los deudores hipotecarios contra los que ha dirigido la demanda de desahucio por precario, el recurso de casación debe ser desestimado.



CUARTO.- Costas

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

FALLO

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

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Global Pantelaria, SA, contra la sentencia de fecha 25 de julio de 2022 dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 4.ª, en el rollo de apelación n.º 501/2021, dimanante de juicio verbal de desahucio por precario n.º 236/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Zaragoza.

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

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.