



Universidad de Valladolid



icava

Ilustre Colegio de
Abogados de Valladolid

Máster de Acceso a la Abogacía

DESAHUCIO POR PRECARIO TRAS EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Presentado por:

ANDREA DE LEÓN MARCOS

Tutelado por:

MARÍA ÁNGELES GALLEGO MAÑUECO

En Valladolid, a x de Febrero de 2023.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DICTAMEN.....	3
2. ANTECEDENTES DE HECHO.....	5
3. CUESTIONES JURÍDICAS PLANTEADAS.....	6
4. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES JURIDICAS.....	7
4.1 Doctrina jurisprudencial sobre el concepto y requisitos del precario. el procedimiento judicial del desahucio por precario.	7
4.1.1 <i>Concepto y requisitos del precario.</i>	7
4.1.2 <i>Carácter plenario del juicio de desahucio por precario.</i>	8
4.2 La figura de los ignorados ocupantes.....	8
4.3 Derecho de los deudores en situación de vulnerabilidad.....	11
4.3.1 <i>Derecho de suspensión del lanzamiento.</i>	13
4.3.2 <i>Supuestos de especial vulnerabilidad y circunstancias económicas.</i>	14
5. CONSIDERACIONES ACERCA DE LA PROBLEMÁTICA DEL CASO.....	17
5.1 Idoneidad del juicio de desahucio para lanzar a los poseedores.....	17
5.2 Idoneidad de la falta de identificación de los demandados y estudio del emplazamiento de uno solo de los poseedores.....	23
5.3 Derecho de los deudores en situación de especial vulnerabilidad y el procedimiento de desahucio por precario.	28
6. CONCLUSIONES.....	31
7. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	35
7.1 Libros.....	35
7.2 Revistas.....	35
7.3 Publicaciones.....	35
8. JURISPRUDENCIA.....	37
8.1 Audiencias Provinciales.....	37
8.2 Tribunal Supremo.....	38

8.3 Tribunal Constitucional	38
8.4 Tribunal Europeo.....	38

1. OBJETO DEL DICTAMEN.

El objeto del presente dictamen es realizar un análisis pormenorizado de todos aquellos detalles que pueden surgir en la práctica cuanto nos encontramos ante un proceso de desahucio por precario, analizando para ello la importancia práctica del precario y abordando las posibles cuestiones discrepantes que existen entre los diferentes sectores de la doctrina y la jurisprudencia, las cuales nos pueden llevar a orientar nuestra defensa de una manera u otra.

Para ello examinaremos en profundidad un caso práctico en el que dos antiguos propietarios son demandados con el fin de que desalojen la vivienda, tras haber perdido su propiedad, aunque continuaron manteniendo su posesión, en un procedimiento de ejecución hipotecaria, resultando adjudicataria la parte prestamista, que después procedió a ceder el remate a un tercero.

Así, a través de este caso veremos dispares cuestiones, las cuales resultan controvertidas, tanto en la práctica, como en la doctrina y en la jurisprudencia. Se trata de estudiar la adecuación de acudir al procedimiento de desahucio por precario tras un proceso de ejecución hipotecaria, la figura de los ignorados ocupantes o el derecho que a aquellos deudores hipotecarios que se hallan en una situación de vulnerabilidad ha de corresponder.

El objetivo principal de este trabajo es servir de aclaración a estas cuestiones, para tratar de dotar a los profesionales del derecho de una mayor seguridad jurídica a la hora de plantear la línea defensa ante un caso tan complejo como este.

Así pues, realizaremos en primer lugar un claro resumen de los hechos que son objeto del supuesto práctico, en torno a los cuales nos ampararemos para examinar las cuestiones de interés, para, a continuación, plantearnos una serie de cuestiones jurídicas de vital importancia para el devenir del caso y a las que intentaremos dar una respuesta lo más detallada posible.

Para ello se realizará un análisis de la normativa que resultará aplicable al supuesto que nos ocupa, así como un análisis detallado de la jurisprudencia relacionada, la cual precisa ser tenida en cuenta. Del mismo modo, se efectuará un estudio sobre la doctrina jurídica

referente al supuesto que es objeto de este dictamen y que, pese a no ser fuente del Derecho, resulta de particular interés a la hora de resolver alguna de las cuestiones planteadas

2. ANTECEDENTES DE HECHO.

Son hechos del caso planteado los siguientes:

PRIMERO.- El 10 de Julio de 2008, Don Andrés y Doña Angela, casados en régimen de sociedad de gananciales, adquirieron para destinarla como residencia habitual y permanente una vivienda sita en Valladolid, Calle Santiago nº 18, Piso Primero Letra A.

Para su pago, ambos cónyuges celebraron con el “Banco BBB” contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 120.000 euros.

SEGUNDO.- Ante el impago de diversos recibos de amortización mensual e intereses de aquel crédito, la entidad “Banco BBB”, presentó en Septiembre de 2012 demanda de ejecución hipotecaria sobre la finca objeto de la garantía, finca que, tras los trámites oportunos y la celebración de la correspondiente subasta judicial, fue adjudicada mediante decreto de 12 de Mayo de 2019 a la propia entidad ejecutante.

TERCERO.- Recibida por adjudicación la vivienda, el “Banco BBB” cedió el remate a la “Entidad PPP”, sin que por parte de ésta se realicen más gestiones con los deudores ni se le entregara la posesión de la finca.

CUARTO.- Don Andrés y Doña Angela, junto con sus dos hijos menores de edad, han continuado viviendo en la finca que fue de su propiedad, abonando los gastos de suministro, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las cuotas de la comunidad de propietarios. Don Andrés carece de empleo, habiendo agotado la prestación correspondiente por desempleo tras el despido, recibiendo únicamente una ayuda estatal inferior a 700 euros al mes. Y Doña Angela, por su parte, únicamente desarrolla un puesto de empleo de dos horas al día, por el que recibe un salario de 300 euros al mes.

QUINTO.- En Diciembre de 2021, la “Entidad PPP”, sosteniendo desconocer los datos identificativos de los demandados, formuló demanda de desahucio en precario frente a *“los ignorados ocupantes de la finca”*, dándose traslado de la misma solo a Don Andrés.

3. CUESTIONES JURÍDICAS PLANTEADAS.

De acuerdo con los Antecedentes de Hecho expuestos en el apartado anterior, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

1ª.- Descubrir si es adecuado en estos supuestos de cesión de viviendas adjudicadas en procesos de ejecución hipotecaria formular demanda de desahucio por precario.

2ª. - Averiguar si es posible dirigir la demanda contra “*los ignorados ocupantes*” o, por el contrario, es necesaria la identificación de cada uno de ellos.

3ª.- Conocer el derecho de los antiguos propietarios que se han visto afectados por la ejecución del título hipotecario a acogerse a la normativa sobre deudores hipotecarios especialmente vulnerables, advirtiendo de la gestión y efectos de este beneficio.

4ª.- Descubrir y enunciar los argumentos que podrán utilizarse para que se desestime la demanda ejercitada

En las siguientes páginas se va a dar respuesta a estas cuestiones desde un punto de vista doctrinal, normativo y jurisprudencial.

4. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES JURIDICAS.

4.1 DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE EL CONCEPTO Y REQUISITOS DEL PRECARIO. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DEL DESAHUCIO POR PRECARIO.

4.1.1 CONCEPTO Y REQUISITOS DEL PRECARIO.

Más allá de su previsión legal en el artículo 250, apartado 1, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, “LEC”), la institución jurídica del precario carece de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico. Ha sido la doctrina la encargada de elaborar el concepto de esta figura, así como de ir concretando sus elementos, encontrando su referencia en el artículo 1750 del Código Civil¹ (en adelante, “CC”). De ahí que, ante la falta de regulación expresa, la jurisprudencia haya definido el precario como *“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”*².

De esta forma, existirá el precario: i) cuando haya una situación de tolerancia sin título; ii) cuando sobrevenga un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente; iii) cuando incluso exista una posesión gratuita sin título y sin voluntad del propietario.

Con lo cual, la institución del precario no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el duelo concedente, sino que también se extiende a cuantos, sin pagar merced, utilizan la posesión de un bien inmueble sin título para ello, o sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado

¹En sede del comodato establece el artículo 1750 del Código Civil que: “Si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario”.

² Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1958, de 30 de octubre de 1986 y de 6 de noviembre de 2008.

que ostente el actor³.

4.1.2 CARÁCTER PLENARIO DEL JUICIO DE DESAHUCIO POR PRECARIO.

El artículo 250, apartado 1, número 2, de la LEC establece que: *“1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 2º. Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca”*.

Así de ello se desprende que son tres los requisitos que se configuran como necesarios para que pueda acudir a él: i) el título que ostenta el demandante; ii) la identificación del bien poseído en precario y iii) la insuficiencia o carencia del título del demandado.

De esta forma, corresponderá a los demandados la prueba de la existencia de un título habilitante que ampare la posesión o el pago de renta o merced, por tratarse de hechos positivos frente a la pretensión de desahucio articulada en la demanda.

Asimismo, ha de destacarse que la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 suprimió el carácter de sumario de este procedimiento, pues la sentencia que lo pone fin tiene plenos efectos de cosa juzgada, es decir, pone fin al asunto con carácter definitivo.

En consecuencia, en el procedimiento de desahucio por precario podrán enjuiciarse todas aquellas relaciones jurídicas que puedan alegarse como justificación de la posesión cuya recuperación se pretenda, así como la existencia de una situación posesoria que revista las características propias del precario, sin más limitaciones propias que las de un procedimiento sumario en cuanto a los medios de defensa, teniendo carácter plenario.

4.2 LA FIGURA DE LOS IGNORADOS OCUPANTES.

Con carácter general para el ejercicio de cualquier pretensión ante los tribunales, nuestro ordenamiento jurídico exige la oportuna identificación de la persona o personas

³ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, núm. 691/2020, de 21 de Diciembre de 2020 (recurso 962/2020). ECLI:ES:TS:2020:4385

contra las que pretenda ejercitarse. El artículo 155, apartado 2, de la LEC exige al demandante que consigne en la demanda cuantos datos conozca del demandado y que pudieran ser de utilidad para la localización de éste (tales como números de teléfono, números de fax, direcciones de correo o similares). Y en idénticos términos se pronuncian los artículos 399, apartado 1, y 437, apartado 2, de la LEC, al disponer, respectivamente para el juicio ordinario y para el juicio verbal, que aquellos principiaron por demanda en la que, consignados de conformidad con lo establecido en el artículo 155 de la LEC los datos y circunstancias de identificación del actor y demandado, así como el domicilio o residencias en los que puedan ser emplazados, se expondrán de forma numerada y separada los hechos y fundamentos de derecho, así como lo que se pida.

Esto significa que, en puridad, el ordenamiento jurídico caracteriza el requisito de la identificación del demandado como un presupuesto esencial de la demanda, imponiendo al actor la doble carga procesal de identificar, por un lado, al demandado y, por otro lado, de señalar un domicilio a efectos de que aquél pueda ser emplazado y notificado, recibiendo la consideración de defecto formal la omisión de una identificación suficiente del demandado, o de su domicilio. Y es que, en principio no puede admitirse la sustanciación de un proceso civil frente a quien es desconocido, toda vez que se vulneraría de forma patente el principio de audiencia y el derecho a la defensa⁴. Es para ello que el ordenamiento jurídico pone a disposición del demandante la posibilidad de señalar varios lugares en los que el o los demandados puedan ser localizados. Todos estos datos servirán, en su caso, para solicitar que por el Juzgado se realicen las labores necesarias para la localización del demandado, tales como oficiar a la policía municipal para la averiguación del domicilio actual.

Ahora bien, esta regla general encuentra una excepción en el ámbito civil de las demandas ejercitadas para recuperar la posesión de la finca del artículo 250, apartado 1, número 4, párrafo segundo de la LEC. Facultad que se ha extendido en la práctica al desahucio por precario al no ser en muchas ocasiones posible la identificación de los poseedores, y es que no puede negarse la realidad que supone la problemática habitual de la sucesión de distintos ocupantes de ignorada identidad en la vivienda. Razón ésta por la cual los tribunales empezaron a admitir en la jurisprudencia la utilización de expresiones tales como “*ignorados ocupantes*”, “*desconocidos ocupantes*” y similares. Con ellas los tribunales, no solo

⁴ GASCON INCHAUSTI, Fernando. “Falta de identificación del demandado o de su domicilio” *Estudios y Comentarios Legislativos. El tratamiento de las cuestiones procesales y la audiencia previa al juicio en la ley de enjuiciamiento civil*. Editorial Aranzadi, S.A.U. Mayo de 2009, pág. 2.

vinieron a permitir dirigir en el ámbito civil la demanda de desahucio por precario frente a quienes aparecían como actuales poseedores, sino también, frente a cualesquiera personas que se hallasen poseyendo, fuesen quienes fuesen, sin necesidad de hacer mención expresa a sus nombres y apellidos.

Dos ejemplos del reconocimiento de esta figura por la jurisprudencia son las Sentencias del Tribunal Supremo núm. 4237/1974, de 15 de noviembre, y núm. 1709/1991, de 1 de Marzo de 1991. En ellas se establecía que la identidad de los demandados se puede buscar por cualquier circunstancia que permita su determinación, o la concreción e individualización que permita conocer con exactitud contra quien se entabla la acción. Asimismo, es reiterada la jurisprudencia reconociendo esta figura. Es preciso citar como ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 207/2009, de 15 de abril (ECLI:ES:APB:2009:8720) y el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 174/2013, de 22 de Mayo (ECLI:ES:APM:2013:2209A).

Así con todo, resulta innegable que el ordenamiento jurídico español debía dar una respuesta ante la aceptación de tal práctica. Respuesta que fuese capaz de satisfacer los intereses en juego de todas las partes. Y es por ello por lo que el legislador, tras llevar a cabo diferentes reformas legales, optó por la publicación de una ley que vino a recoger esta corriente jurisprudencial. Se trata de publicación de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Dispone, entre otras cosas, el artículo único de esta ley, por un lado, un nuevo apartado 3 bis al artículo 437 de la LEC con la siguiente redacción: *“3 bis. Cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del artículo 250, aquella podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación”* y, por otro lado, un nuevo apartado 1 bis al artículo 441 de la LEC, con la siguiente redacción: *“1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o de parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando en aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes”*.

De forma que, con estas reformas y mencionando a los “desconocidos” e “ignorados ocupantes”, el legislador aceptó la posibilidad de dirigir demandas contra personas no identificadas, pero si identificables, sin necesidad de acudir a improbables diligencias preliminares o a difíciles gestiones de identificación, siendo el propio funcionario encargado de realizar el acto de comunicación a cuantos ocupen la vivienda, el responsable de determinar la identidad de los ocupantes. Y es que, aunque esto último se ha regulado para el juicio promovido por aquellos que ejerciten la tutela sumaria para recuperar la posesión (antiguo interdicto de recuperar la posesión), en la práctica, esta opción también se extiende a los desahucios en precario.

4.3 DERECHO DE LOS DEUDORES EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD.

La situación de crisis económica que empezó a atravesarse en nuestro país desde el año 2008 puso de manifiesto la necesidad de aumentar la protección de aquellos deudores que, como consecuencia de determinadas circunstancias especiales, difícilmente podían hacer frente a los compromisos de pago que en su día habían adquirido. Es por ello por lo que, mostrándose sensible ante un trance tan dramático como es el desalojo de las personas de su vivienda, el legislador español decidió canalizar y materializar esta necesidad a través de la promulgación de un catálogo de normas; unas preventivas, orientadas a proteger al deudor mediante el refuerzo de la transparencia y de la información, y otras paliativas, dirigidas a intentar poner remedio a la situación ya creada⁵.

Centrándonos en el segundo bloque que a los efectos del presente dictamen es el que interesa, cabe destacar, en primer lugar, el Real Decreto Ley 27/2017, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, por el que, sin alterarse el procedimiento de ejecución hipotecaria, se fijó la suspensión inmediata y por un plazo de dos años desde su entrada en vigor de los desahucios de aquellas familias que se encontraran en especial riesgo de exclusión.

Si bien, como a raíz de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 que resolvió una cuestión prejudicial planteada sobre la adecuación del procedimiento de ejecución hipotecaria a la Directiva 93/13/CEE, del Consejo de 5 de abril

⁵ BANCO DE ESPAÑA, MADRID. “Deudores hipotecarios sin recursos”. *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones. Memoria de Reclamaciones 2020*. 2021, pág. 1. [Última consulta: 22 de Enero de 2023].

de 1993⁶, los pronunciamientos judiciales sobre la suspensión del lanzamiento en la ejecución hipotecaria fueron tantos; el legislador español convalidó este Real Decreto-ley que pasó a ser tramitado como proyecto de ley, dando lugar a la promulgación de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social.

Establecía el apartado 1 del artículo 1 de esta ley en su primera redacción que: *“hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiese adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo”*.

Este apartado ha sido modificado por el Real Decreto-ley 1/2015, de 25 de febrero; por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, y por el Real Decreto 6/2020, de 10 de marzo, hasta quedar redactado de la siguiente forma: *“1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias previstas en este artículo”*; prorrogándose, por tanto, la vigencia del precepto hasta el 15 de Mayo de 2024⁷.

En los apartados 2 y 3 del citado artículo de la Ley se fijan los supuestos de “especial vulnerabilidad”, así como los requisitos económicos que deben reunir los requisitos los beneficiarios de la suspensión.

En consecuencia, con estas palabras el legislador español ha venido a reconocer el

⁶ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de Marzo de 2013, C-415/11 (ECLI:EU:C:2013:164). La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, resolvió la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona sobre la adecuación del procedimiento de ejecución hipotecaria a la Directiva 93/13/CEE, del Consejo 5 de abril de 1993, sobre Cláusulas Abusivas en Contratos celebrados con Consumidores y concluyó la imposibilidad de plantear en los procedimientos de ejecución hipotecaria un motivo de oposición fundado en la posible existencia de cláusulas abusivas en la escritura de constitución, pues ello no se ajustaba a la referida disposición.

⁷ PEITEADO MARISCAL, Pilar. “Modificaciones relativas a la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables”. Adarve Abogados. 17 de Septiembre de 2020. Disponible en: https://adarvecorporacion.com/wp-content/uploads/2020/09/Adarve-11_09_20-1.pdf. [Última consulta: 22 de Enero de 2023].

derecho de los deudores hipotecarios ejecutados⁸ a ver suspendido el proceso de ejecución en que se hallen, una vez acrediten que concurren los requisitos exigidos:

- Que se trate de procedimientos de ejecución hipotecaria, ya sean judiciales o extrajudiciales.

- Que conste que los deudores hipotecarios se encuentran en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en los apartados 2 y 3 del citado artículo

Por otro lado, establece el artículo 2 que *“la concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o el Notario encargado del procedimiento”*, mediante la presentación de los documentos enumerados por la ley. De forma que, tal y como resulta de su tenor literal, la norma se refiere a supuestos de procesos de ejecución hipotecaria, que concluyesen con la adjudicación de la vivienda habitual de personas que se encontraran en situación de especial vulnerabilidad, a favor del acreedor o de la persona que actúe por su cuenta.

4.3.1 DERECHO DE SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO.

En concreto el derecho concedido por el artículo 1, apartado 1, párrafo primero de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, es el derecho de los deudores hipotecarios a ver suspendido el proceso de ejecución en que hallen inmersos. De esta forma, en tanto y cuanto el proceso de ejecución y el lanzamiento en que este habría de concluir quedan en suspenso, los deudores ejecutados conservarán su derecho a seguir disfrutando de la posesión inmediata de la vivienda, asumiendo, eso sí, tanto la obligación de conservar la misma con la diligencia de un buen padre familia, como la de sufragar los gastos ordinarios que surjan como consecuencia del uso de la cosa; y los adjudicatarios verán suspendido su derecho a obtener

⁸ Según señala ÁLVARO NÚÑEZ IGLESIAS en la página 85 de su artículo *“Suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria”* de la Revista de Derecho Civil (Volumen 1, número 1, enero-marzo de 2014), ha de entenderse que se trata de un derecho que corresponde a todos y cada uno de los miembros de la unidad familiar, dado que en el artículo 2 -acreditación- al decirse expresamente que el legitimado de la acreditación será el deudor, ha de suponerse que cualquiera de los miembros de la unidad podrá hacer la solicitud en beneficio de todos: el cónyuge o conviviente y cualquiera de los hijos mayores de edad (en el supuesto de las familias numerosas).

la posesión, no pudiendo ejercitar frente a los deudores la acción de desahucio que en su caso les correspondería⁹.

4.3.2 SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD Y CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.

El segundo de los requisitos exigidos por la ley para la concesión de este derecho es que las personas deudoras se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 1 de la Ley, lo cual significa que, por un lado, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no alcanza a toda persona vulnerable, sino únicamente a aquellas que sean “especialmente” vulnerables y, por otro lado, que, aunque no se diga expresamente, la interpretación literal de la norma obliga a que los requisitos de “supuestos de especial vulnerabilidad” y “circunstancias económicas” se cumplan conjuntamente. Estos extremos deberán acreditarse a través de los documentos tasados en la ley.

4.3.2.1 Supuestos de especial vulnerabilidad:

Conforme a la redacción vigente, a efectos de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, se consideran personas especialmente vulnerables, susceptibles de obtener el derecho a la suspensión del lanzamiento en la ejecución hipotecaria:

- 1.- Las familias numerosas, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.- Las unidades familiares monoparentales con al menos un hijo a cargo.
- 3.- Las unidades familiares de las que forme parte un menor de edad.

4.- Las unidades familiares en las que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

⁹ NUÑEZ IGLESIAS, Álvaro. “Suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria”. *Revista de Derecho Civil*. Volumen I, número 1 (enero – marzo, 2014), págs. 82 y 83.

5.- Las unidades familiares en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.

6.- Las unidades familiares con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

7.- Las unidades familiares en las que exista una víctima de violencia de género.

8.- Los deudores mayores de 60 años.

4.3.2.2 Circunstancias de especial vulnerabilidad.

En cuanto a las circunstancias económicas que han de concurrir junto con los supuestos de especial vulnerabilidad, a día de hoy, son las siguientes:

1.- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:

- i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;
- ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

2.- 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.

3.- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

4.- Que se trate 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.

5. CONSIDERACIONES ACERCA DE LA PROBLEMÁTICA DEL CASO.

El estudio normativo y doctrinal anterior fija las premisas para resolver el supuesto concreto.

El caso práctico expuesto en este dictamen plantea en la práctica una serie de cuestiones problemáticas que conviene tener en consideración.

5.1 IDONEIDAD DEL JUICIO DE DESAHUCIO PARA LANZAR A LOS POSEEDORES.

La primera problemática con la que nos encontramos a la hora de analizar el caso práctico expuesto es la de considerar o no la idoneidad de acudir al juicio de desahucio en precario para lograr obtener el lanzamiento de los antiguos propietarios.

Para resolver esta cuestión lo primero que debemos tomar en consideración es si la entrega de la posesión es solicitada por el acreedor hipotecante y ejecutante o, si, por el contrario, se solicita por parte de un tercero que no formó parte de aquel juicio. Y es que, aunque en principio no cabe negar a quien es dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer, la posibilidad de instar la recuperación posesoria de su finca a través del oportuno juicio de precario, esta posibilidad se ve limitada para aquellos casos en los que quienes ejerciten la acción de precario sean los propios acreedores adjudicatarios.

Dispone el artículo 661, apartado 2, de la LEC (relativo a la subasta en el procedimiento de apremio), que, “2. *El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes (distintos del ejecutado) no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquellos*”. En este caso el ocupante es el ejecutado y haciendo remisión al mismo, establece el artículo 675 de la LEC que: “1. *Si el adquirente lo solicitará, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupando. 2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la*

Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resultado, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título (...)”.

Esto significa que, de acuerdo con ambos preceptos, si el adquirente lo solicitará y el inmueble no se hallará ocupado, este será puesto de forma inmediata en posesión del inmueble. Por el contrario, para el supuesto de que el inmueble se hallare ocupado, dispondrá aquel del plazo de un año desde la adquisición del inmueble para instar el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho sin título suficiente dentro de esta ejecución hipotecaria, debiendo el o los ocupantes abandonar la vivienda y acometiéndose en caso contrario el lanzamiento, dándose por finalizado el proceso, pues el primero ya habría conseguido su fin último que no es otro que la recuperación.

Ahora, ¿por qué teniendo los demandantes derecho a lanzar a los ocupantes de su inmueble a través de una resolución directa e inmediata, deciden hacerlo a través de otro procedimiento distinto, con la correspondiente fase declarativa que el mismo conlleva?

La respuesta a esta pregunta, es decir, a por qué los propietarios deciden acudir al proceso de desahucio de precario en vez de al lanzamiento dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, podemos encontrarla en el hecho de que es, precisamente dentro del ámbito del proceso de ejecución hipotecaria, donde el legislador situó la aplicación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que concede al deudor hipotecario el derecho a instar la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria una vez acredite encontrarse en una eventual situación de especial vulnerabilidad.

Como ya se ha expuesto en el apartado 4.3 de este dictamen, uno de los requisitos establecidos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para la concesión del derecho en ella establecido es que se trate de procedimientos de ejecución hipotecaria, ya sean judiciales o extrajudiciales. Dispone el apartado 1, del artículo 1, que: “1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de

ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica, la vivienda habitual (...)”. Lo cual supone que, fuera de este tipo de procedimiento, los deudores hipotecarios no podrán hacer uso de este derecho. De esta forma, con la tramitación del juicio por precario por la vía del artículo 250, apartado 1, número 2, de la LEC, a la vez que se podría hacer decaer la posibilidad de proteger del lanzamiento al antiguo deudor hipotecario en situación de especial vulnerabilidad, se podría neutralizar perfectamente el efecto perseguido por la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Sobre esta cuestión planteada no existía doctrina pacífica en las Audiencias Provinciales, las cuales examinaban la misma tanto desde la perspectiva del ámbito de aplicación del citado artículo 675 de la LEC, como desde el ámbito de aplicación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

La mayoría de las Audiencias Provinciales, consideraban improcedente la vía del precario en aquellos supuestos en que la adjudicataria de la finca, en lugar de interesar la entrega de la posesión y el desalojo de los ocupantes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, acudían a un proceso posterior y distinto de aquel, como es el precario. Ejemplo de ello es la SAP A Coruña núm. 232/2021, de 10 de junio de 2021 (ECLI:ES:APC:2021:1532), donde en su FJ Séptimo se declaraba que: *“el lanzamiento debe tener lugar con respecto a los ejecutados, en el procedimiento hipotecario y en cuanto que anteriores propietarios de la vivienda, siendo un procedimiento específico de ejecución que no ha finalizado. No concurre el derecho a acudir a otro procedimiento distinto, con idéntica finalidad, pero faltando a la verdad en cuanto al desconocimiento de quienes son los ocupantes, buscando impedir la aplicación de normas y garantías previstas por el legislador para los ejecutados hipotecarios en la ejecución de la vivienda habitual y en beneficio de consumidores y/o personas vulnerables, por lo que, en definitiva, sí que concurriría la inadecuación del procedimiento denunciada por el apelante”*.

Ahora bien, igualmente cierto es que, otras Audiencias Provinciales, las menos, sí que venían a admitir sin problema la posibilidad de acudir al desahucio por precario en supuestos como el examinado. Un ejemplo interesante de ello es la SAP Madrid núm.191/2022, 15 de junio de 2022 (ECLI:ES:APM:2022:668), cuyo FJ Segundo señalaba que: *“en lo relativo a la inadecuación del procedimiento con fraude de los derechos del deudor hipotecario, debe ponerse de relieve (...) que la adjudicación llevada a cabo de la finca legítima a su titular para el ejercicio de la acción de desahucio por precario frente a aquellos ocupantes que, carecen de título, o que han perdido el que inicialmente ostentaban*

como consecuencia precisamente del procedimiento de ejecución y de la adjudicación efectuada y no comporta que los adquirentes deban sujetarse necesariamente al contenido de aquel procedimiento, acudiendo a un juicio de desahucio sin que pueda verse obligado el anterior ejecutante a promover el lanzamiento desde el primitivo proceso de ejecución hipotecaria”.

Pues bien, es por todo ello que, en aras de evitar esta situación problemática, el Tribunal Supremo ha venido a reconocer la imposibilidad de acudir al juicio de desahucio por precario cuando dicha pretensión sea ejercitada por el acreedor ejecutante o por cualquier otra persona, física o jurídica, adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria.

Establece en su Sentencia núm. 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022, que: “(...) cuando dicha pretensión sea ejercitada por el acreedor ejecutante o por cualquier otra persona física o jurídica adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria, estos deberán interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento”, y ello en base a los siguientes motivos:

- En primer lugar, porque el título del derecho, que faculta al acreedor ejecutante y/o adjudicatario de la vivienda a solicitar su entrega proviene del procedimiento de ejecución hipotecaria. Con carácter general, el artículo 61 de la LEC, salvo disposición legal en otro sentido, atribuye al tribunal que tenga competencia para conocer de un pleito para resolver sus incidencias y la ejecución de lo resuelto. Con respecto al proceso de ejecución, el art. 545.1 LEC se manifiesta en similares términos. Y el art. 675.1 de la LEC, en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria, también atribuye al adquirente el derecho a interesar la entrega del bien hipotecado en el propio procedimiento especial.

- En segundo lugar, porque tampoco tiene sentido, por elementales razones de economía procesal, instar un juicio de desahucio por precario para hacer efectivo el lanzamiento del deudor, ocupante del inmueble, cuando se cuenta con el correspondiente decreto de atribución de la condición de adjudicatario de la vivienda litigiosa, que habilita para hacer efectivo el derecho a la entrega de la cosa, y correlativo lanzamiento de quien la ocupa, en el propio juicio de tal naturaleza

- Y, en tercer lugar, porque se evita acudir al juicio de precario, con la intención de liberarse o dificultar la aplicación del régimen tuitivo que establece la ley 1/2013 y sucesivas

modificaciones, de que se benefician los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, quienes deben ser debidamente tutelados en sus intereses legítimos.

Con lo cual, esta sentencia del Tribunal Supremo ha venido a denegar la posibilidad de acudir al desahucio por precario cuando los actores sean los propios acreedores ejecutantes, o cualesquiera otras personas físicas o jurídicas adjudicatarias de la vivienda en el proceso de ejecución hipotecaria.

Ahora bien, esta conclusión que acaba de exponerse cambia exponencialmente cuando la pretensión de desalojo es ejercitada por quien no fue parte en el propio juicio de ejecución hipotecaria, ni tuvo intención alguna de serlo. Y es que, en estos supuestos, en los que la acción es ejercitada por un tercero cuyo título dominical proviene de una transmisión onerosa llevada a cabo al margen del procedimiento hipotecario, no cabe negarles la posibilidad legal que les asiste de acudir a la vía prevista en el artículo 250, apartado 1, número 2º, de la LEC.

En estos términos se pronuncia la anteriormente citada STS núm. 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022, al establecer en su Tercer Fundamento Jurídico (en adelante, “FJ”) que: *“en el presente caso, la acción es ejercitada por un tercero, cuya buena fe se presume, que es ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria (...). En cuyo caso, no cabe negarle la posibilidad legal de acudir al procedimiento de desahucio por precario”*. Es decir, con estas palabras se fija como criterio jurisprudencial el considerar que el demandante, toda vez que cumpla con los siguientes requisitos: i) sea adquirente de buena fe, en virtud de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; ii) no conste actuación alguna en él de connivencia con la adjudicataria de la vivienda litigiosa para perjudicar los derechos del demandando y iii) su título provenga de una transmisión onerosa llevada a cabo al margen o extramuros del procedimiento hipotecario; poseerá legitimación activa para instar el desahucio por precario.

No obstante, esto último hace que deba apuntarse un segundo interrogante y es el de cuestionar si en aquellos casos, como el presente, en que el actual propietario ostenta esa cualidad por cesión del remate, podrá considerársele efectivamente ajeno al proceso de ejecución, siendo, por tanto, el cauce del desahucio por precario el idóneo para instar el lanzamiento de los antiguos propietarios ocupantes de la vivienda; o si, por el contrario,

habrá de considerarse que aquél tuvo participación en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

El actual propietario ostenta dicha cualidad por cesión de remate permitida por el artículo 647, apartado 3, de la LEC, toda vez que dispone este artículo que: *“solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante la comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con la asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados”*. Quiere esto, decir, por tanto, que el actual propietario fue finalmente quien se adjudicó en juicio hipotecario la finca, con lo cual siguiendo el criterio establecido por la anteriormente citada STS núm. 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022, en estos casos no nos encontraremos ante un tercero que ha adquirido de buena fe la finca del banco hipotecante, sino ante un tercero de mala fe, toda vez que desde el propio juicio de ejecución hipotecaria conoció la situación, siendo posible oponer a la demanda de desahucio por precario la cuestión procesal de inadecuación de procedimiento prevista en los artículos 416, apartado 1, número 4, y 423 de la LEC.

Y es que, por un lado, dispone el artículo 416, apartado 1, número 4, de la LEC, que: *“1. Descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, del modo previsto en los artículos siguientes, sobre cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo y, en especial, sobre las siguientes: (...) 4.ª Inadecuación del procedimiento”*. Y, por otro lado, establece el artículo 423 de la LEC, en relación con la resolución en los casos de inadecuación del procedimiento por razón de la materia, que: *1. Cuando la alegación de procedimiento inadecuado se funde en no corresponder el que se sigue a la materia objeto del proceso, el tribunal, oídas las partes en la audiencia, podrá decidir motivadamente en el acto lo que estime procedente y si considera infundada la alegación, la audiencia proseguirá para sus restantes finalidades.*

2. También el tribunal, si la complejidad del asunto lo aconseja, podrá decidir lo que sea procedente sobre el procedimiento que se ha de seguir, dentro de los cinco días siguientes a la audiencia, que proseguirá en todo caso para sus restantes finalidades.

3. Si el procedimiento adecuado fuese el del juicio verbal, al declararlo así se dispondrá que el Letrado de la Administración de Justicia cite a las partes para la vista, salvo que la demanda apareciese interpuesta fuera de plazo de caducidad que, por razón de la materia, establezca la ley. En este caso, se declarará

sobreseído el proceso. También dispondrá el Tribunal el sobreseimiento si, al iniciarse la vista, no apareciesen cumplidos los requisitos especiales que las leyes exijan, por razón de la materia, para la admisión de la demanda”.

Con lo cual, en definitiva, la respuesta a la cuestión planteada en estos casos habrá de ser la de oponer a la demanda de desahucio por precario la cuestión procesal de inadecuación de procedimiento de los artículos 416, apartado 1, número 4, y 423 de la LEC.

5.2 IDONEIDAD DE LA FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDADOS Y ESTUDIO DEL EMPLAZAMIENTO DE UNO SOLO DE LOS POSEEDORES.

Por otro lado, pasando a analizar el segundo de los problemas que plantea el caso práctico expuesto, ha de puntualizarse que este guarda conexión con la figura de los “ignorados ocupantes” o “desconocidos ocupantes”.

Como ya se ha expuesto, en los procedimientos de recuperación posesoria nada obsta para que la demanda se dirija frente a personas desconocidas. El artículo 437, apartado 3 bis, de la LEC, al referirse a los datos que deben consignarse en la demanda, permite que esta última pueda dirigirse genéricamente contra “ignorados ocupantes” cuando en ella se ejercite la acción interdictal a que se refiere en el párrafo segundo del numeral 4º del artículo 250, apartado 1, de la LEC, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. Lo que significa que en los procesos sumarios de recuperación de la vivienda ocupada ilegalmente y también en los procesos de desahucio de precario por extensión en la práctica, la demanda podrá interponerse frente a los ignorados o desconocidos ocupantes, sin exigir sus nombres y apellidos, pudiendo concretarse en un momento posterior la misma contra quien la recoja.

La razón del porqué el legislador vino a permitir la utilización de esta figura la encontramos, por un lado, en la propia Exposición de motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, y, por otro lado, en la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 32/2019, de 28 de

febrero¹⁰. De la primera se extrae que, el legislador justificaba esta decisión, manifestando que: “conviene articular los mecanismos legales ágiles en la vía civil que permitan la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de la vivienda, cuando se trata de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”. Y en la segunda, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley 5/2018, pone de relieve el Tribunal Constitucional que no cabe imponer al propietario o titular legítimo del derecho a poseer la vivienda la carga desproporcionada de llevar a cabo una investigación para identificar a los ocupantes ilegales, por cuanto, no solo puede resultar una tarea infructuosa, sino incluso vedada por el juego de los derechos fundamentales a la intimidad (artículo 18 de la Constitución Española) y a la protección de los datos personales (artículo 18, apartado 4, de la Constitución Española), con el consiguiente perjuicio para quien necesita obtener pronta tutela judicial frente al despojo¹¹.

De forma que, con la admisión de esta figura se superó el antiguo problema de determinar la legitimación pasiva que pudiera corresponder a los demandados, a la vista de la dificultad que para el actor podía suponer identificar a quienes fuesen los ocupantes de su inmueble¹².

Ahora bien, lo expuesto hace que nos planteemos los siguientes interrogantes. El primero de ellos se concreta en determinar si en realidad los antiguos propietarios demandados han de tener efectivamente la consideración de ignorados ocupantes, toda vez que esta figura obedece a la dificultad de identificar a la parte ocupante y aquellos son deudores hipotecarios, cuya condición proviene de un decreto de adjudicación en el que aparecen sus nombres y apellidos, y del cual son perfectamente conocedores los demandantes, en virtud de la cesión del remate. Y, en segundo lugar, podemos preguntarnos, si recogido el emplazamiento por solo uno de los propietarios, este es tan solo efectivo contra

¹⁰ CORDÓN MORENO, Francisco Javier. “Constitucionalidad de los procesos de recuperación rápida de la vivienda en supuestos de ocupación ilegal”. *Gómez – Acebo & Pombo*. Disponible en: <https://www.gap.com/wp-content/uploads/2019/04/Constitucionalidad-de-los-procesos-de-recuperación-rápida-de-la-vivienda-en-supuestos-de-ocupación-ilegal.pdf>. [Última consulta: 23 de Enero de 2023].

¹¹ MAYOR DEL HOYO, María Victoria. “Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos”. *Grandes Tratados*. Editorial Aranzadi, S.A.U, Enero de 2022.

¹² ARNAU MOYA, Federico. “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho* n° 32. Julio de 2021, pág. 328.

la persona que lo recogió, o si, por el contrario, deberán tener la consideración de sujetos pasivos todas las personas que habiten en la vivienda, y es que la legitimación pasiva de los demandados como ocupantes de la vivienda nace desde la demanda y se concreta al tiempo del emplazamiento.

Tratando de dar respuesta a la primera pregunta, cabe subrayar que parcialmente diferente a todo y cuanto acaba de exponerse, es el supuesto de que el desahucio por precario se promueva después de un proceso de ejecución hipotecaria, y es que, en estos casos, la situación cambia por cuanto es criterio jurisprudencial el considerar que la sustitución de los datos identificativos de los deudores hipotecarios por la expresión “ignorados ocupantes” constituye un defecto procesal.

Resolviendo un caso parecido al presente, establece el Tribunal Supremo en su sentencia núm. 719/2021, de 25 de Octubre (ECLI:ES:TS:2021:3873), que: *“el demandante pretende ampararse en el art. 437 LEC (...). Estos argumentos resultan inanes en un caso como el presente en el que la demandante, cesionaria del remate y participada íntegramente por la acreedora adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido conjuntamente contra (...) conocía o debía conocer por su participación en aquel momento quienes eran los deudores ejecutados, que además han venido pagando las cuotas de la comunidad de la vivienda que han seguido ocupante. La demandante no podrá ignorar razonablemente estos datos aplicando una mínima diligencia”*.

Ello supone que, en rigor jurídico, en aquellos supuestos de desahucio por precario tras ejecución hipotecaria, en los cuales los demandantes sean los mismos sujetos que promovieron la ejecución hipotecaria, y la demanda se haya dirigido contra “ignorados ocupantes”, sin dar a todos o a uno de los expropietarios la oportunidad de ser oídos, no estará permitido esa forma subjetiva de interpelar en atención a los artículos 437, apartado 3 bis, y 441, apartado 1 bis, de la LEC, pudiendo oponerse en tal caso indefensión, así como plantearse la posible cuestión procesal de defecto legal en el modo de proponer la demanda por falta de precisión en la determinación de las partes, toda vez que, volviendo a hacer mención del artículo 416, apartado 1, de la LEC, establece en su número 5º que: *“1. Descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, del modo previsto en los artículos siguientes, sobre cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo y, en especial, sobre las siguientes: (...) 5.ª Defecto legal en el modo de proponer la demanda, o en su*

caso, la reconvención, por la falta de claridad o precisión en la determinación de las partes o de la petición que se deduzca”.

Finalmente, en cuanto a la última cuestión planteada, cabe destacar que, con carácter general, el artículo 5, apartado 2, de la LEC prescribe que las pretensiones de la demanda se formulen ante el Tribunal competente y frente a los sujetos a quienes haya de afectar la decisión pretendida. Y el artículo 12, apartado 2, de la LEC establece que, cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada solo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente lo contrario. De manera que, cuando el objeto del juicio deba hacerse valer frente a varios sujetos conjuntamente, todos ellos habrán de ser demandados.

Sin embargo, en el ámbito del desahucio por precario, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 42/2015, una práctica habitual fue que en las diligencias de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia únicamente se hiciera referencia al compareciente, sin declaración respecto del resto. Un ejemplo interesante de ello es la SAP Barcelona de 13 de diciembre de 2015, donde se señalaba lo siguiente: *“Resulta obvio que, si existen diferentes ocupantes de una determinada finca, sin título alguno que justifique la ocupación efectiva de la misma, la comparecencia en juicio de uno de ellos faculta al tribunal de tenerlo legitimado pasivamente y los efectos del pronunciamiento de condena a desalojar la finca se extenderán a él, así como a aquellos otros que carezcan título alguno que ampare aquella ocupación. Por otro lado, no existe ninguna necesidad de demandar obligatoriamente a todos los ocupantes de una finca pues el hecho de no hacerse demandado a uno o unos ocupantes no crea una situación de litisconsorcio pasivo necesario”.*

Es decir, conforme a ello, en los casos en que se ejercitaba una acción de desahucio por precario no era necesario demandar a todos y cada uno de los que habitasen en la vivienda de forma más o menos estable, sino simplemente a quien se irrogasen la titularidad de la posesión, siendo las consecuencias de la sentencia en relación con los demás miembros de la familia un efecto reflejo¹³.

¹³ ATARÉS GARCÍA, Eva. “L’ocupació dels espais privats: aspectes civils, penals i policials”. *Mafistras(ades i jutges/esses. Consejo General del Poder Judicial*. 3 de abril de 2017, págs.. 6 y 7. Disponible en: https://www.formacioadvocaciacatalana.cat/pluginfile.php/15696/mod_resource/content/2/Locupació%20dels%20espais%20privats.%20Aspectes%20civils%20penals%20i%20policials-%20CEJFE.%20Abril%202017%20v3.pdf [Última consulta: 23 de Enero de 2023].

Si bien, este criterio ha cambiado radicalmente a luz de lo establecido en la STS núm. 719/2021, de 25 de Octubre de 2021, en la que el Tribunal Supremo, resolviendo un caso en el que sólo uno de los antiguos propietarios fue emplazado y oído, estimó el recurso extraordinario por infracción interpuesto, y apreció la falta de litisconsorcio pasivo necesario para aquellos supuestos en los que únicamente sea emplazado uno de los demandados ocupantes de los varios antiguos propietarios que sigan usando la vivienda. Dispone la misma que: *“La omisión en la demanda de los datos identificativos de (...) y su sustitución por la genérica mención de “ignorados ocupantes” constituye un defecto procesal que, además, no permite tener por subsanada la infracción derivada de la falta de apreciación en las instancias del litisconsorcio pasivo necesario, que constituye un presupuesto procesal de orden público”*.

Es por ello, que en la contestación a la demanda se podrá plantear la posible cuestión procesal de falta de litisconsorcio pasivo necesario a la luz de lo previsto en el número 3^a, del apartado 1, del artículo 416, de la LEC: *“1. Descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, del modo previsto en los artículos siguientes, sobre cualesquiera circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo y, en especial, sobre las siguientes: (...) 3.^a Falta del debido litisconsorcio;”*. De forma que, de conformidad con lo expuesto en ella, cuando sean dos o más los propietarios que sigan haciendo uso de la vivienda y solo uno de ellos sea emplazado, deberá estimarse la falta de litisconsorcio pasivo necesario.

Ahora bien, es preciso tener en cuenta que, en estos casos, en los que se plantee la falta de litisconsorcio pasivo necesario, establece el artículo 420 de la LEC que: *“1. Cuando el demandado haya alegado en la contestación falta del debido litisconsorcio, podrá el actor, en la audiencia, presentar, con las copias correspondientes, escrito dirigiendo la demanda a los sujetos que el demandado considerase que habían de ser sus litisconsortes y el tribunal, si estima procedente, lo declarará así, ordenando emplazar a los nuevos demandados para que contesten a la demanda, con suspensión de la audiencia. El demandante, al dirigir la demanda a los litisconsortes, sólo podrá añadir a las alegaciones de la demanda inicial aquellas otras imprescindibles para justificar las pretensiones contra los nuevos demandados, sin alterar sustancialmente la causa de pedir.*

2. Si el actor se opusiere a la falta de litisconsorcio, aducida por el demandado, el tribunal oír a las partes sobre este punto, y cuando la dificultad o complejidad del asunto lo aconseje, podrá resolverlo mediante auto que deberá dictar en el plazo de cinco días siguientes a la audiencia. En todo caso, ésta deberá proseguir para sus restantes finalidades.

3. Si el tribunal entendiere procedente el litisconsorcio, concederá al actor el plazo que estime oportuno

para constituirlo, que no podrá ser inferior a diez días. Los nuevos demandados podrán contestar a la demanda dentro del plazo establecido en el artículo 404, quedando entre tanto en suspenso, para la demandante y el demandado iniciales, el curso de las actuaciones.

4. Transcurrido el plazo otorgado para constituir el litisconsorcio sin haber aportado copias de la demanda y documentos anejos, dirigidas a nuevos demandados, se pondrá fin al proceso por medio de auto y se procederá al archivo definitivo de las actuaciones”.

Con lo cual, será posible que el defecto se subsane por parte del demandante.

5.3 DERECHO DE LOS DEUDORES EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD Y EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR PRECARIO.

La última problemática con la que nos encontramos en el estudio del caso práctico expuesto es la de considerar si será posible la aplicación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Como resulta de su tenor literal, la norma se refiere a supuestos de procesos de ejecución hipotecaria, que concluyan con la adjudicación de la vivienda habitual de personas que se hallen en situación de especial vulnerabilidad, a favor del “acreedor, o persona que actúe por su cuenta”. Sin embargo, a la hora de coordinar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables con el juicio verbal de desahucio en precario, existían criterios divergentes entre las Audiencias Provinciales, pudiendo distinguirse fundamentalmente tres criterios de los tribunales.

El primer criterio era el de considerar que cuando el acreedor hipotecario adjudicatario del inmueble hipotecado ejecutado, o quien actúe por su cuenta, pretendan el lanzamiento del deudor hipotecario ejecutado, deberán solicitarlo necesariamente en el procedimiento de ejecución, constituyendo una situación de fraude de ley acudir al juicio de desahucio en precario para pretender recuperar la posesión del inmueble hipotecado y ejecutado. Se trata del criterio sostenido, entre otras, por la Audiencia Provincial de Valencia, en su sentencia núm. 117/2022, de 17 de Marzo (ECLI:ES:APV:2022:1114); por la Audiencia Provincial de Córdoba en su sentencia núm. 767/2020, de 17 de Julio

(ECLI:ES:APCO:2020:796) e incluso por nuestra propia Audiencia Provincial en Auto núm. 96/2019, de 24 de Junio (ECLI:ES:APVA:2019:861A).

A modo de ejemplo, establece la SAP Valencia núm. 117/2022, de 17 de Marzo, en su FJ Cuarto que: *“la demanda presentada (...) incurre en una inadecuación de procedimiento al no recabar la posesión del inmueble en vía de ejecución hipotecaria y al pretender la recuperación del inmueble sin respetar los posibles derechos que la ocupante tenga en relación a la normativa de protección de deudores por especial vulnerabilidad que regula la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. en este sentido, el procedimiento de desahucio no resulta adecuado en este supuesto porque el lanzamiento debe tener lugar con respecto de la que fue ejecutada, en cuanto anterior propietaria de la vivienda, dentro del procedimiento específico en el que no se ha pedido el desalojo. Acudir al juicio de desahucio en precario, pendiente aquella vía procesal, que tiende a lograr la misma finalidad, supone defraudar las garantías establecidas en la ejecución de la vivienda habitual o en beneficio de consumidores, debiendo recibir la sanción del artículo 11.2 LOPJ”*.

El segundo criterio de los Tribunales era el de admitir que el acreedor ejecutante adjudicatario de la finca, o quien actúe por su cuenta, pueda acudir para obtener la posesión de la finca al juicio de desahucio por precario, pero admitiendo que, mientras no se haya producido el lanzamiento, el demandado pueda oponer y demostrar su situación de especial vulnerabilidad conforme al artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Esta postura se sostiene, entre otras, por la Audiencia Provincial de Zaragoza, en su sentencia núm. 147/2019, de 3 de junio (ECLI:ES:APZ:2019:1616), o por la Audiencia Provincial de Navarra en su sentencia núm. 282/2019, de 12 de Junio (ECLI:ES:APNA:2019:695).

Y un tercer criterio era el de negar la existencia de fraude de ley y admitir la viabilidad del juicio de precario. Este es el criterio defendido entre otras por la Audiencia Provincial de Madrid en sus sentencias núm. 164/2021, de 22 de abril (ECLI:ES:APM:2021:4786), y núm. 419/2020, de 18 de diciembre (ECLI:ES:APM:2020:15436). En la primera de ellas se establece que: *“No por ello compartimos la valoración contenida en la sentencia apelada por diferentes razones, a saber, que como señala la SAP Madrid, sección 19, de 10 de julio de 2019 “no existe una inadecuación de procedimiento ya que la entidad demandante acude al procedimiento de desahucio por precario ante la situación referida, sin que se vea obligado el anterior ejecutante a promover el lanzamiento dentro del primitivo proceso de ejecución hipotecaria. Por último, en cuanto a la figura del precario resulta evidente, en*

función de lo que se ha expuesto, que la ocupación de los demandados lo es por la simple o mera liberalidad de su titular, de la cual depende a su vez poner fin a la misma sin ningún otro requisito o condición”>>.

Tratando de dar una respuesta a esta cuestión polémica sobre la que como se ha observado no existe doctrina pacífica de las Audiencias Provinciales, el Tribunal Supremo, en un primer momento, denegó la prevalencia del derecho de uso del anterior propietario frente a quien adquirió de buena fe. Al respecto dispone en su Sentencia núm. 502/2021, de 7 de Julio (ECLI:ES:TS:2021:2711), FJ Cuarto, que: *“A la luz de todo lo anterior y en las condiciones de la litis, no puede prevalecer, frente a quien adquirió de buena fe la finca, quien ostenta una situación posesoria temporal al amparo del art. 1 de la Ley 1/2013”*. Sin embargo, continuando las voces discrepantes, más recientemente, la STS núm. 771/2022, de 10 de Noviembre, ha venido a reconocer tal posibilidad, al pronunciarse en su FJ Tercero, en los siguientes términos, *“(…) En dicho procedimiento, el demandado, podrá, además, hacer valer su título a permanecer en la posesión de la cosa, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013. (...) Dada la naturaleza plenaria del proceso por precario cabe alegar y debatir dentro de dicho procedimiento, la cuestión relativa a la aplicación de la Ley 1/2013, que deberá ser resuelta, como cuestión de fondo o en su caso, mediante la aplicación de la normativa de la prejudicialidad civil (art. 43 LEC), por el que el juez conozca del procedimiento de precario”*.

6. CONCLUSIONES.

De conformidad con las precisiones vertidas anteriormente en este dictamen, es preciso presentar en este apartado las principales conclusiones obtenidas a la luz del mismo, la cuales nos permitirán hacer expresión de los resultados más relevantes en nuestro pretendido estudio.

En el supuesto objeto de examen se observa como la Entidad PPP, cesionaria del remate de una vivienda adjudicada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, ejercita acción de desahucio por precario frente a “ignorados ocupantes”, directamente encaminada a obtener un pronunciamiento judicial de condena de la parte demandada consistente en cesar de todo acto de posesión sobre la finca.

Tomando como punto de partida el término “precario”, con el que se hace referencia a aquella situación de hecho, en virtud de la cual una o varias personas hacen uso de un bien jurídico cuya posesión jurídica no les corresponde de forma gratuita; y el artículo 250, apartado 1, número 2, de la LEC, conforme al cual todo dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer podrá pretender a través de este cauce del desahucio por precario la plena recuperación posesoria de su finca; nada obstaría a que, en un primer momento, pudiéramos pensar que nada pudiera serle reprochable a la conducta llevada a cabo por la entidad demandante, toda vez que será factible el pensar que en ella concurren los requisitos configurados como necesarios para que la acción de desahucio prospere: título en virtud del cual posee, identificación del bien poseído e insuficiencia de título en el demandado.

Sin embargo, partiendo del estudio de la reciente STS núm. 771/2022, de 10 de Noviembre, en la que se establecen los requisitos para que pueda considerarse la idoneidad de acudir al juicio de desahucio por precario para lanzar a los antiguos propietarios deudores hipotecantes, tal forma de pensar ha de ser rechazada, y ello en base a los siguientes motivos:

Primero. En el supuesto de hecho que nos ocupa, la entidad demandante ha pasado a ostentar la cualidad de actual propietaria en virtud de un acto de cesión de remate. Esto significa que fue ella misma quien, finalmente, se adjudicó la vivienda en el correspondiente juicio de ejecución. Así pues, si bien, el procedimiento de ejecución se inició por la entidad prestamista y los propietarios, aquel terminó concluyendo con la participación de la entidad

cesionaria del remate, de tal forma que, no se cumple con el tercero de los requisitos establecidos por la jurisprudencia para que pueda considerarse adecuado acudir al desahucio por precario, toda vez que difícilmente podrá sostenerse que su título proviene de una operación llevada a cabo al margen o extramuros de la ejecución.

Segundo. Resulta más que evidente la mala fe y abuso de derecho con que la entidad demandante ha llevado a cabo su actuación, al dirigir su demanda frente a “ignorados ocupantes” y sostener ignorar los datos identificativos de los demandados, los cuales eran los deudores hipotecarios contra los que se dirigió el previo procedimiento de ejecución hipotecaria, del que aquélla terminó siendo partícipe. Con lo cual, con esta maniobra de actuar como un tercero de buena fe, cuando directamente fue adjudicatario de la finca en la subasta por cesión de remate, el actor, además de impedir la aplicación de la normativa dictada en defensa de los deudores hipotecarios especialmente vulnerables, priva a los antiguos propietarios de la posibilidad de que todos ellos sean citados y oídos, limitándoles en el ejercicio de sus derechos de defensa con plenitud de garantías procesales.

Así, todo ello, nos obliga a enunciar que, en casos como el presente, en el que el actual propietario no pueda ser considerado ni un tercero de buena fe, ni ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, habrá de ser de aplicación la regla fundamental contenida en el FJ Tercero de la ya citada en el comienzo de este apartado, STS núm. 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022, conforme a la cual, la recuperación de la posesión del inmueble litigioso habrá de instarse en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y no en el proceso de desahucio por precario. Es por ello por lo que, la línea de defensa de los demandados podrá orientarse en la dirección de oponer a la demanda de desahucio por precario la cuestión procesal de inadecuación del procedimiento, todo ello conforme a los artículos 416, número 4º, y 423 de la LEC. Asimismo, podrá sostenerse la de la vulneración de los artículos 149, apartado 2; 437, apartado 1, y 399, apartado 1, de la LEC sobre la identificación de la parte demandada, y del artículo 24, apartado 1, de la CE, sobre el derecho a la tutela judicial efectiva y derecho de defensa.

Por otro lado y situándonos en la hipótesis de que como en el supuesto de hecho analizado, solo uno de los antiguos propietarios ha sido emplazado, también será oportuno plantear en la contestación a la demanda la posible cuestión procesal de falta de litisconsorcio pasivo necesario, prevista en el artículo 416, apartado 1, número 3, de la LEC, toda vez que

la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha resuelto que, cuando sean dos o más los propietarios que sigan haciendo uso de la vivienda, será preceptivo dirigir la demanda contra todos ellos, pues todos deberán tener la oportunidad de ser oídos en el procedimiento al tener un interés directo y no reflejo en la decisión.

Si bien, en relación con esta última premisa, es importante tener en cuenta que para aquellos casos en los que se alegue en la contestación a la demanda la falta del debido litisconsorcio, conforme al artículo 420 de la LEC, el actor podrá, en la audiencia, presentar escrito dirigiendo la demanda a los sujetos que el demandado considerase que habían sido sus litisconsortes, pudiendo el tribunal, en caso de estimarlo procedente, ordenar que se emplaze a los nuevos demandados para que contesten a la demanda, con suspensión de la audiencia.

Con lo cual, el defecto de la falta de litisconsorcio será subsanable por el demandante, sin perjuicio de que la demandada sea desestimada conforme al motivo anterior de inadecuación de procedimiento.

Por último, en tanto y cuanto los ocupantes, demandados y propietarios en el procedimiento de ejecución hipotecaria, se encuentran dentro de los requisitos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado 2, letra c), y apartado 3, letras a) y b) del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, al constituir una unidad familiar con dos hijos menores de edad víctima de alteraciones significativas en sus circunstancias económicas; y teniendo en cuenta la premisa que parece manifestarse del FJ Tercero de la STS 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022; dentro de este procedimiento también será posible alegar por aquellos, el derecho que les asiste a beneficiarse del régimen tuitivo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, a fin de lograr con ello la suspensión del lanzamiento. Es por ello por lo que, resultará fundamental que dichos extremos queden probados, lo cual podrá llevarse a efecto bien, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento que, en su caso, se hubiese obtenido en el procedimiento de ejecución, o bien mediante la aportación del certificado de empadronamiento, del libro de familia, de las tres últimas nóminas percibidas y del certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, para el supuesto de que en aquel no se hubiera solicitado.

En definitiva, en la contestación a la demanda habrán de invocarse, en primer lugar,

las cuestiones procesales relativas a la inadecuación del procedimiento, la falta de identificación de los demandados y el litisconsorcio pasivo necesario. La referente a la inadecuación del procedimiento resultará insubsanable, de modo que, si es apreciada al inicio de la vista, se determinará por el Juzgador, el archivo del procedimiento mediante auto, sin entrar a conocer del fondo del asunto; no obstante, podrá acordar la continuación del mismo sin perjuicio de resolver en sentencia sobre ese punto. Y en cuanto a las cuestiones relativas a la falta de identificación de los demandados y el litisconsorcio pasivo necesario, éstas sí que serán subsanables, por lo que, en consecuencia, será necesario apurar los medios de defensa en la contestación a la demanda, interesando la aplicación de las medidas tuitivas de los acreedores hipotecarios.

7. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA.

7.1 LIBROS

GASCON INCHAUSTI, F. *Falta de identificación del demandado o de su domicilio*. Estudios y Comentarios Legislativos. El Tratamiento de las cuestiones procesales y la audiencia previa al juicio en la ley de enjuiciamiento civil. Ed. Aranzadi, S.A.U, Mayo de 2009.

MAYOR DEL HOYO, M.V. *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*. *Grandes Tratados*. Ed. Aranzadi, S.A.U, Enero de 2022.

7.2 REVISTAS.

ARNAU MOYA, F. *Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados*. Revista Bolív de Derecho, número 2, julio de 2021.

CORDERO, E. *Novedades en el régimen de suspensión de lanzamientos y en las medidas de reestructuración del código de buenas prácticas, comprendida la dación en pago (RDL 1/2015)*. Revista CESCO de Derecho de Consumo, núm. 13 de 2015.

NUÑEZ IGLESIAS, A. *Suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria*, Revista de Derecho Civil, volumen I, número 1 (enero-marzo, 2014).

7.3 PUBLICACIONES.

ATARÉS GARCÍA, E. *L'ocupació dels espais privats: aspectes civils, penals i policials*. *Magistras(ades i jutges/esses. Consejo General del Poder Judicial*. 3 de abril de 2017. Recuperado de: https://www.formacioadvocaciacatalana.cat/pluginfile.php/15696/mod_resource/content/2/Locupació%20dels%20espais%20privats.%20Aspectes%20civils%20penals%20i%20policials-%20CEJFE.%20Abril%202017%20v3.pdf

BANCO DE ESPAÑA, MADRID. *Deudores hipotecarios sin recursos*. Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones. Memoria de Reclamaciones 2020, 2021. Recuperado

de:<https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/20/MSR2020.pdf>

CORDÓN MORENO, F.J. *Constitucionalidad de los procesos de recuperación rápida de la vivienda en supuestos de ocupación ilegal*". Gómez – Acebo & Pombo. Recuperado de: <https://www.gap.com/wp-content/uploads/2019/04/Constitucionalidad-de-los-procesos-de-recuperación-rápida-de-la-vivienda-en-supuestos-de-ocupación-ilegal.pdf>

J&A GARRIGUES. S.L.P. *Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*. Novedades Mercantil/litigación. Mayo 2013. Recuperado de: https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/novedades-mercantil-litigacion-1-2013

PEITEADO MARISCAL, P. *Modificaciones relativas a la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables*. Adarve Abogados. 17 de Septiembre de 2020. Recuperado de: https://adarvecorporacion.com/wp-content/uploads/2020/09/Adarve-11_09_20-1.pdf

ROMEA ANADÓN, I. y VALERO BARCELÓ, S. *Guía del deudor hipotecario*. Ayuntamiento de Zaragoza y Oficina Municipal de Información al Consumidor, enero de 2014. Recuperado de: <http://www.zaragoza.es/contenidos/consumo/GuiaDeudorHipotecario2.pdf>

8. JURISPRUDENCIA.

8.1 AUDIENCIAS PROVINCIALES.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13, núm. 207/2009, de 15 de Abril de 2009 (recurso 461/2008). ECLI:ES:APB:2009:8720.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 4, núm. 147/2019, de 3 de Junio de 2019 (recurso 104/2019). ECLI:ES:APZ:2019:1616.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 3, núm. 282/2019, de 12 de Junio de 2019 (recurso 29/2019). ECLI:ES:APNA:2019:695.

Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3, núm. 96/2019, de 24 de Junio de 2019 (recurso 75/2019). ECLI:ES:APVA:2019:861A.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1, núm. 767/2020, de 17 de Julio de 2020 (recurso 182/2019). ECLI:ES:APCO:2020:796.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8, núm. 419/2020, de 18 de Diciembre de 2020 (recurso 741/2020). ECLI:ES:APM:2020:15436.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8, núm. 164/2021, de 22 de Abril de 2021 (recurso 113/2021). ECLI:ES:APM:2021:4786.

Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 4, núm. 232/2021, de 10 de Junio de 2021 (recurso 199/2021). ECLI:ES:APC:2021:1532.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6, núm. 117/2022, de 17 de Marzo, de 2022 (recurso 696/2021). ECLI:ES:APV:2022:1114.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19, núm. 191/2022, de 15 de Junio de 2022 (recurso 340/2021). ECLI:ES:APM:2022:6689.

8.2 TRIBUNAL SUPREMO.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1ª, núm. 502/2021, de 7 de Julio de 2021 (recurso 677/2020). ECLI:ES:TS:2021:2711.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1ª, núm. 719/2021, de 25 de Octubre de 2021 (recurso 741/2021). ECLI:ES:TS:2021:3873.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1ª, núm. 771/2022, de 10 de Noviembre de 2022 (recurso 7265/2021). ECLI:ES:TS:2022:4238.

8.3 TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

Sentencia del Tribunal Constitucional, Pleno, núm. 213/2016, de 15 de Diciembre de 2016 (recurso de inconstitucionalidad 4985-2013).

8.4 TRIBUNAL EUROPEO.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de Marzo de 2013, asunto C-415/11 (ECLI:EU:C:2013:164).