



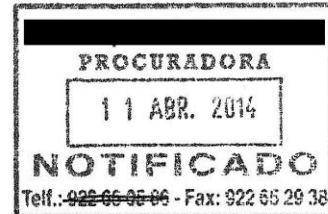
Juzgado de Primera Instancia Nº 4
 Avda. Tres de Mayo nº3
 Santa Cruz de Tenerife
 Teléfono: 922 20 87 00
 Fax.: 922 20 87 01

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
 Nº Procedimiento: 0001281/2010

NIG: 3803842120100015495
 Materia: Sin especificar
 Resolución: Auto 000107/2014

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Procurador:</u>
Ejecutante	BANKIA S.A.	
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]
Ejecutado	[REDACTED]	[REDACTED]

AUTO



En Santa Cruz de Tenerife a diez de abril de dos mil catorce.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente ejecución se sigue como consecuencia de un préstamo con garantía hipotecario sobre la finca registral número **64.854**. Urbana: Edificio en construcción compuesto de Planta de Semisótano/Garaje, Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda y Planta de Azotea, sita en calle Juan Rodríguez Santos, en el Barrio de Ofra, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, que enclava en un solar de DOSCIENTOS DIEZ METROS, SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, con una superficie total construida de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS, OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, distribuidos de la siguiente forma: PLANTA DE SOTANO, se accede al mismo a través de esclaeras o bien mediante una rampa para vehículos, destinada a SIETE GARAJES, zonas comunes de acceso, rodadura y maniobras y rampa de comunicación a la vía pública, tiene una superficie construida total de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS, CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. PLANTA BAJA, destinada a TRES VIVIENDAS, caja de escalera, pasillo distribuidor y armario. Tiene una superficie total construida de DOSCIENTOS TRES METROS, SEIS DECÍMETROS CUADRADOS; de los cuales se destinan CIENTO CUARENTA





Y SEIS METROS Y NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS a viviendas, correspondiendo el resto, a caja de escaleras y zonas comunes. PLANTA PRIMERA, destinada a TRES VIVIENDAS Y DÚPLEX, caja de escalera, pasillo distribuidor y armario. Tiene una superficie total construida de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS, TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, de los cuales se destinan CIENTO SETENTA Y DOS METROS Y TREINTA Y DOS DECÍMETROS viviendas correspondiendo el resto a caja de escaleras y zonas comunes. PLANTA SEGUNDA, destinada a TRES VIVIENDAS y planta alta del DUPLEX, situado en planta primera, caja de escalera, pasillo distribuidor y armario. Tiene una superficie total construida de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS, DOCE DECÍMETROS CUADRADOS; de los cuales se destinan CIENTO SETENTA Y UN METROS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS a viviendas correspondiendo el resto, a caja de escaleras y zonas comunes. PLANTA DE AZOTEA, tiene una superficie total construida de CUARENTA Y SEIS METROS, CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, de los cuales VEINTINUEVE EUROS Y CUARENTA Y UN CENTÍMETOS están destinados a DIEZ LAVADEROS y el resto a Cuarto de telecomunicaciones, caja de escalera y zonas comunes. El resto de la superficie se encuentra descubierta y destinada a azotea transitable.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de La Laguna, al Tomo 2.068, Libro 668 de la Laguna, folio 30, inscripción 1ª. Con fecha 11 de diciembre de 2008 se formalizó división horizontal del referido edificio y resultando las fincas que a continuación se describen:

URBANA.- Número Uno. Vivienda situada en planta baja del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número uno. Tiene como anexo privativo lo siguiente: Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalada como número uno en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 169, finca número **74.196.**

URBANA.- Número Dos. Vivienda situada en planta baja del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número dos. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) En Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 5. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número dos en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 170, finca número **74.197.**

URBANA.- Número Tres. Vivienda situada en planta baja del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número tres. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) en Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 3. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número tres en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San





Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 171, finca número **74.198.**

URBANA.- Número Cuatro. Vivienda situada en planta primera del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número cuatro. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) En Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 4. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número cuatro en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 172, finca número **74.199.**

URBANA.- Número Cinco. Vivienda situada en planta primera del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número cinco. Tiene como anexo privativo lo siguiente: Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número cuatro en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 1739, finca número **74.200.**

URBANA.- Número Seis. Vivienda situada en planta primera del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número uno. Tiene como anexo privativo lo siguiente: En planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 6. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número seis en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 174, finca número **74.201.**

URBANA.- Número Siete. Vivienda situada en planta segunda del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número siete. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) En Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 7. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número siete en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 175, finca número **74.202.**

URBANA.- Número Ocho. Vivienda situada en planta segunda del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número uno. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) En Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 2. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número ocho en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 1769, finca número **74.203.**





URBANA.- Número Nueve. Vivienda dúplex situada en planta segunda y primera del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número nueve. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número nueve en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 177, finca número **74.204**.

URBANA.- Número Diez. Vivienda situada en planta segunda del Edificio denominado "Alejandro", sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de La Laguna, en el Barrio de Ofra, calle Juan Rodríguez Santos número diecinueve-veintiuno, distinguida a efectos internos con el número diez. Tiene como anexo privativo lo siguiente: a) En Planta de sótano, una plaza de aparcamiento, señalado con el número 1. b) Un cuarto lavadero, en planta de cubierta, señalado como número diez en el proyecto. INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, tomo 2.158, libro 758, folio 178, finca número **74.205**.

Ha sido tasada cada una de las fincas en la cantidad de 1.539.979,98 euros a efectos de subasta.

SEGUNDO.- 1.- Constando en el proceso que el referido inmueble se encuentra ocupado por D. [REDACTED] [REDACTED] (vivienda piso uno, puerta 2) [REDACTED] (vivienda piso 1 puerta 1), [REDACTED] (vivienda piso uno puerta.6) [REDACTED] (piso 2 puerta 5), [REDACTED] (vivienda piso dos, puerta 4), [REDACTED] (vivienda piso 3 puerta10), [REDACTED]

[REDACTED] y previa notificación al/a los mismo/s de la existencia de la ejecución para presentación a este Juzgado de los títulos que justificase su situación, por el adjudicatario se solicitó la declaración de que el/los ocupante/s expresado/s no tienen derecho a permanecer en el inmueble, por lo que se procedió a la convocatoria de la vista prevista en el artículo 661.2, en relación con el 675.3, ambos de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO.- Con fecha 7 de abril de 2014 se celebró la vista a que se ha hecho referencia en el anterior antecedente de hecho, con asistencia del Abogado y Procurador del adjudicatario y del/de los ocupante/s quienes formularon las alegaciones que constan en la grabación del acto. En dicho acto por el Letrado de los ocupantes se manifestó que cuatro de estos, D. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], desistían de su petición por haber encontrado habitación en otro lugar.





FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.- La cuestión que motiva esta resolución no es si cabe dar cumplimiento al título que se ejecuta, Decreto de 3 de septiembre de 2012, y otorgar la posesión de las fincas hipotecadas objeto del procedimiento - vivienda sitas calle Juan Rodríguez Santos nº 19-21 Edificio Alejandro en Ofra - a la entidad adjudicataria Bankia SA, lo que conllevaría el lanzamiento de los actuales ocupantes ya referidos de algunas de esas viviendas, por cuanto que dicho lanzamiento no ha sido solicitado en momento alguno por la ejecutante, cual resulta de las actuaciones, y tampoco de la última vista celebrada; y sí el declarar si aquellos tienen título que les permita ocupar esas viviendas. La propia ejecutante limita su pretensión a la declaración de que los ocupantes de alguna de las viviendas adjudicadas no tienen título que legitime u ampare su ocupación, hecho este que les resulta conocido sin poner objeción alguna a las circunstancias personales invocadas por los ocupantes y sus familias, expuestas en los anexos documentales que de cada uno de ellos se aportaron en el acto de la vista con expresión de su situación personal, familiar, económica y/o médica, y a los que se adjuntaron carta manuscrita de cada uno de ellos con el relato de su necesitada situación.

2.- Notese que la adjudicación de todas las viviendas hipotecadas (con la resolución citada) se hizo por todos los conceptos debidos (principal, intereses y costas), lo que motivó el dictado de posterior Decreto de fecha 11 de septiembre de 2012 acordando el archivo del procedimiento por no quedar cuestión alguna que dilucidar, si bien precisaba esa resolución que no obstaba para poner a la ejecutante " *en la posesión del inmueble adjudicado, efectuando cuantos actos y diligencias sean precisos* " para el cumplimiento del anterior decreto de adjudicación. Tras el dictado de esas resoluciones por la parte ejecutante se han presentado diferentes escritos a) solicitando adiciones al mandamiento librado al Registro (4 de abril de 2013), b) pidiendo el señalamiento de fecha para la toma de posesión pero indicando que no le constaba la existencia de ocupantes en las fincas adjudicadas (6 de mayo de 2013) y c) reiterando el señalamiento de la comparecencia prevista en el art. 675.3 LEC (4 de febrero de 2014); petición esta última formulada cuando ya tenía conocimiento de la ocupación de algunas de las viviendas adjudicadas mediante las comparecencias que sus ocupantes, entre el 21 de mayo y el





26 de junio de 2013, realizan en la secretaría de este juzgado, personándose posteriormente en legal forma con Abogado que les defiende y Procurador que les representa.

SEGUNDO.- 1.- Resulta por ello aplicable el tenor del párrafo segundo del art. 675.2 LEC, pues constando a la ejecutante que el inmueble estaba ocupado (algunas de sus viviendas en concreto) y que no se había procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, es decir no se había declarado si esos ocupantes tenían o no derecho a permanecer en el inmueble, podía " *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 suficiente*", petición no hecha hasta la fecha habiéndose agotado o consumido el tiempo legalmente concedido para ello en este procedimiento que nos ocupa, pues concluye el precepto citado afirmando que " *La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda*", proceso ese al que se remite a adjudicataria y ocupantes para resolver sobre ese derecho de ocupación negado por aquella e implorado por estos, como consecuencia de la aplicación de una norma procesal que goza de la naturaleza de norma de orden público, inexcusable cumplimiento y aplicable de oficio por el juzgador.

2.- Adviértase que la finalidad que persigue el procedimiento del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil - que se arbitra en el proceso de ejecución ante la oposición de ocupantes no ejecutados -, no es otra que obtener el lanzamiento de quienes considera el adjudicatario como "*ocupantes de mero hecho o sin título suficiente*". Que algunas de las viviendas adjudicadas se encontraban ocupadas es el hecho que ha dado lugar a la presente cuestión incidental, toda vez que en la preparación de la subasta no se tenía conocimiento de la existencia de ocupante, ni la entidad ejecutada Maxarco Inversiones lo participó de forma alguna (pese a realizar la entrega de llaves a algunos de esos ocupante según manifestaron en las comparecencias judiciales), y no se efectuó en consecuencia la notificación a que alude el artículo 661 de la Ley de





Enjuiciamiento Civil. Ante esta situación se imponía el resolver, a petición de la ejecutante adjudicataria, si esos ocupante tiene o no derecho a permanecer en las vivienda adjudicadas, lo que imponía el examen previo de la existencia o inexistencia de óbices procesales que, consecuentemente y en caso afirmativo, harían imposible entrar a conocer de tal cuestión de fondo, cual se ha hecho teniendo en cuenta el íter cronológico de las actuaciones procesales. Y puesto que consta en la presente ejecución que la ejecutante no ha solicitado en el plazo de un año el lanzamiento de los ocupantes de esas viviendas, imprescindible para que su toma de posesión, ha trascurrido el plazo de caducidad que contempla el apartado segundo del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que hace inviable entrar a conocer respecto al derecho a permanecer en tal vivienda de la tercera persona ocupante del inmueble y/o, consiguientemente, también del derecho o título que le ampara.

3.- La dicción literal del precepto indicado no deja lugar a dudas al establecer que la petición de desalojo de quien pudiera considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente habrá de efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, en nuestro caso la ejecutante, siendo el Decreto de adjudicación el que fija el *dies a quo* para el cómputo del plazo de un año legalmente establecido, pues es pacífica la reiterada doctrina emanada del Tribunal Supremo en el sentido de establecer que con la aprobación del remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada se opera la consumación del contrato - venta judicial -, pues a la referida adjudicación que el Juez hace al rematante no hay obstáculo legal alguno en atribuirle el carácter de tradición, porque ha de tenerse en cuenta que la enumeración que se hace en las disposiciones del Código civil no tiene carácter de *numerus clausus* (sentencia de 11 de julio de 1992), añadiendo la sentencia de 1 de julio de 1991 que para determinar la adjudicación definitiva debe tenerse en cuenta el día de la venta judicial, momento en que hay que entender transmitida la propiedad.

4.- Lo anterior no impide que se conceda la posesión a la entidad bancaria adjudicataria de las viviendas no ocupadas, bien porque siempre estuvieron vacías, bien porque fueron objeto de ocupación en momento





inicial pero no lo estan en la actualidad, cuales son las cuatro referidas por la defensa de los ocupantes al inicio de la vista, pues ha sido esa posesión, sin controversia y de viviendas libres de ocupantes, la que siempre ha solicitado la adjudicataria demandante en este procedimiento.

TERCERO.- 1.- Dispone el Art 675.4 LEC que el auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda, al que se remite a la adjudicataria para recuperar la posesión de los inmueble ocupados y en el que se vetilará todo lo referido a la falta de título para la ocupación (tesis de la ejecutante) y a la legitimación que esgrimen los ocupantes para que se les ampare en dicha ocupación (tesis de los ocupantes), cual alegó en la vista su Letrada ante la falta de alternativa habitacional para su alojamiento y el de sus familias. Será ese otro proceso ordinario el cauce adecuado en el que los ocupantes podrán hacer valer sus derechos sobre las viviendas de las que pretenda lanzarlos la entidad bancaria para recuperar su posesión, invocando la doctrina constitucional y normativa europea que estimen conveniente.

2.- Y será en ese otro posible proceso en el que se valorarán todas las circunstancias concurrentes, tanto las subjetivas, de partes y terceros, como las objetivas (en el proceso se ha manifestado que las viviendas ocupadas carecen de las licencias de ocupación y cédulas de habitabilidad exigidas legalmente); de los ocupantes, el que tuvieren a su cargo menores de edad o personas impedidas, el que tuvieren pedida una casa aternativa al Ayuntamiento de esta ciudad, el que tuvieren declarada una minusvalía de algún tipo, el que se hallaren en situación de desempleo sin derecho a prestación ni subsidio alguno, el que carezcan de vivienda propia e imposibilidad de acceder a una en alquiler, las patologías que les afectaren y tratamientos que precisaren o el que se hubieren empadronado en la vivienda ocupada; de la entidad adjudicataria su condición de entidad bancaria a la que se ha inyectado capital público para su salvamento. También la intervención de terceros como el Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, que conoedor de la situación de extrema necesidad de las diez familias que han ocupado las viviendas y consciente de los derechos que asisten a la ejecutante, conforme al acuerdo aprobado en Pleno celebrado el 25 de mayo de 2012 en que se aprueba el Protocolo





de Mediación en evitación de desahucios, remite a Bankia el escrito que con fecha 4 de julio de 2013 se aporta a los autos y en el que manifiesta que " *por razones estrictamente humanitarias se ponen en conocimiento de esa Entidad las circunstancias expuestas y valorar la posibilidad de interesar el aplazamiento de la fecha de lanzamiento de estas familias ocupantes hasta tanto por parte de este Ayuntamiento se estudia alguna fórmula alternativa que permita por una parte, que esa Entidad tome posesión del inmueble de su propiedad, y por otra, que quede salvaguardada, de la mejor forma posible, la salud e integridad de las familias reseñadas. A estos efectos, con esta misma fecha, por esa Alcaldía se ha instado a los servicios municipales competentes que activen los correspondientes protocolos al objeto de que, a la mayor urgencia y brevedad, se atienda esta situación*", desconociéndose al momento actual el estado las alternativas propuestas.

CUARTO.- Dadas las especiales circunstancias que concurren en este incidente no procede hacer especial imposición a ninguna de las partes de las costas causadas.

En atención a lo expuesto, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

A) No ha lugar a poner a la parte ejecutante en posesión de las viviendas adjudicadas sitas en la calle Juan Rodríguez Santos nº 19-21, Edificio Alejandro, Ofra, en Santa Cruz de Tenerife que se encuentran ocupadas por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] con reserva a la ejecutante y adjudicataria de las acciones que estime le competen para su ejercicio en el juicio que corresponda.





B) Procedase al cumplimiento del Decreto de fecha 11 de septiembre de 2012 por el que se acordó el archivo de la presente ejecución previa su baja en los libros de registro.

C) No se condena a ninguna de las partes al pago de las costas de este incidente.

Contra esta resolución no cabe recurso alguno conforme disponen los artículos 661.2 y 675.3 LEC.

Así por este auto lo acuerda, manda y firma D. JUAN ANTONIO GONZALEZ MARTIN, Magistrado Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de esta Ciudad y su Partido. Doy fe.

EL MAGISTRADO-JUEZ

EL SECRETARIO JUDICIAL

DILIENCIA.- Seguidamente se cumple lo ordenado. Doy fe.

