

## Desahucio por precario vs Ejecución hipotecaria

La cuestión debatida en una de las últimas sentencias del Tribunal Supremo es la posible inadecuación del procedimiento de desahucio por precario cuando el demandado es el anterior propietario ejecutado y no se ha intentado el lanzamiento en el procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que podría suponer la existencia de un fraude de ley, al impedir al ejecutado acudir a lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, sobre de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; impidiendo que se puedan acoger a la situación de vulnerabilidad.

La clave de la doctrina sentada por el **Tribunal Supremo** depende de quien pretende ejercer el desahucio; si es el acreedor ejecutante o cualquier persona física o jurídica adjudicataria en la ejecución hipotecaria y el ocupante es el propio deudor hipotecario o si, por el contrario, no fue parte, ni intervino en el procedimiento hipotecario.

Si dicha pretensión **es ejercitada por el acreedor ejecutante o por cualquier otra persona física o jurídica adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria**, se deberá **interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento** en función de las consideraciones siguientes: Porque el título del derecho, que faculta al acreedor ejecutante y/o adjudicatario de la vivienda a solicitar su entrega, proviene del propio procedimiento de ejecución hipotecaria.

Por el contrario, será idóneo el **juicio de desahucio por precario** para obtener el lanzamiento del ocupante del inmueble, **por quien no fue parte ni intervino en el procedimiento hipotecario**; es decir un tercero que no intervino en el procedimiento hipotecario. Así lo declara la última **sentencia del Tribunal Supremo STS 480/2024, de 8 de abril** siguiendo la **sentencia de pleno 1217/2023, de 7 de septiembre**.

En ella, se resume y sistematiza la jurisprudencia casuística recaída en la materia y estableciendo como regla que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria. Y por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

O la **sentencia del pleno de la propia sala 771/2022, de 9 de noviembre (reiterada por las sentencias 515/2023, de 19 de abril, y 999/2023, de 20 de junio)**, en la que se distinguía entre los supuestos en que el demandante en el juicio de desahucio fuese el adjudicatario de la vivienda hipotecada (ejecutante o no) o un tercero que hubiese adquirido su título de dominio fuera del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Para el primer caso, la citada sentencia 771/2022, de 9 de noviembre, concluyó que el juicio de desahucio por precario no es un procedimiento idóneo para que el adjudicatario obtenga la entrega de la posesión, al deber instar esa entrega en el propio seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, a través de la diligencia prevista en el artículo 675 LEC, y sin que el plazo de un año para instar la entrega que prevé este precepto resulte aplicable a los supuestos en que el ocupante sea el deudor ejecutado. Por el contrario, la misma sentencia indicó que cuando el propietario que insta la acción de desahucio es un tercero ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, que no ha sido parte ni intervenido en el mismo, y cuya buena fe se presume, por no haberse acreditado ninguna connivencia con el adjudicatario del procedimiento ni intención fraudulenta alguna, el juicio de precario sí resulta un procedimiento idóneo para obtener el lanzamiento del ocupante del inmueble. Sin que pueda atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario cuando existan claras conexiones con la entidad ejecutante.

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

Salvo mejor opinión en derecho.

[Sentencia del Tribunal Supremo núm. 480/2024](#), de 8 de abril de 2.024. Roj: STS 1826/2024