



Roj: **SAP M 14425/2013 - ECLI: ES:APM:2013:14425**

Id Cendoj: **28079370142013100377**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **14**

Fecha: **13/11/2013**

Nº de Recurso: **277/2013**

Nº de Resolución: **378/2013**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **AMPARO CAMAZON LINACERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimocuarta

C/ Ferraz, 41 - 28008

Tfno.: 914933893,3828

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2013/0004864

**Recurso de Apelación 277/2013**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid

Autos de Juicio Verbal 535/2012

**APELANTE:** D./Dña. Carina y D./Dña. Marco Antonio

PROCURADOR D./Dña. MARIA ESPERANZA ALVARO MATEO

**APELADO:** D./Dña. Gabriela y D./Dña. Modesta

PROCURADOR D./Dña. PABLO JOSE TRUJILLO CASTELLANO

**SENTENCIA**

**ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D. PABLO QUECEDO ARACIL

Dña. AMPARO CAMAZON LINACERO

Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

VISTO, Siendo Magistrado Ponente Dña. AMPARO CAMAZON LINACERO

En Madrid, a trece de noviembre de dos mil trece.

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Juicio Verbal 535/2012 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid, en los que aparece como parte apelante Dña. Carina y D. Marco Antonio, representados por la Procuradora Dña. ESPERANZA ÁLVARO MATEO y defendidos por el Letrado D. FERNANDO BARRIOCANAL SAN MARTÍN, y como parte apelada Dña. Modesta y Dña. Gabriela, representadas por el Procurador D. PABLO JOSÉ TRUJILLO CASTELLANO y defendidas por el Letrado D. JORGE EMILIO NANI GARCÍA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 26/06/2012.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 26/06/2012 , cuyo fallo es del tenor siguiente: "DESESTIMO la demanda de desahucio por precario interpuesta por la Procuradora Dª Esperanza Alvaro Mateo. En representación de Dª Carina y D. Marco Antonio , contra Dª Modesta y Dª Gabriela , representadas por el Procurador D. Pablo-José Trujillo Castellano, y en consecuencia, previo rechazo de la excepción de inadecuación de procedimiento alegada por la demandada.

1.- ABSUELVO a Dª Modesta y Dª Gabriela de la pretensión frente a las mismas deducida en la demanda.

2.- CONDENO a Dª Carina y D. Marco Antonio , solidariamente, al pago de las costas derivadas del presente procedimiento".

**SEGUNDO.-** Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante Dña. Carina y D. Marco Antonio , al que se opuso la parte apelada Dña. Modesta y Dña. Gabriela , y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC , se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.-** Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 5 de noviembre de 2013.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida en lo que no se opongan a los que a continuación se relacionan.

**PRIMERO.-** Los demandantes, don Marco Antonio y doña Carina , adquirentes de la vivienda NUM000 del número NUM001 de la CALLE000 de Leganés de Madrid, por compraventa al hermano de la última y cuñado del primero en escritura pública de 6 de agosto de 2009, promueven juicio verbal de recuperación de la plena posesión de la vivienda que, según sostienen, ocupan en precario doña Modesta y doña Gabriela , alegando que el vendedor, don Pelayo adquirió la mencionada vivienda por herencia de la madre, doña Maribel , en escritura pública de manifestación y aceptación de herencia de fecha 12 de noviembre de 2008 y, previamente, el citado don Pelayo había concertado con su madre, por dificultades económicas, la cesión en precario, situación en la que siguen actualmente las demandadas, viéndose aquél obligado a vender el piso a los demandantes, con pleno conocimiento de las demandadas, ante la imposibilidad de hacer frente a las cargas que pesaban sobre el mismo y habiendo recibido aquéllas varias notificaciones conminándolas a desalojar el piso, la última el 22 de junio de 2011, se niegan a salir del mismo.

Las demandadas se oponen a la demanda alegando, en primer término, la inadecuación del procedimiento porque, sostienen, sólo puede tener por objeto el desahucio por precario y aquí el uso del inmueble no se cedió por los demandantes, excepción que se desestima en la vista del juicio verbal por el juzgador de primera instancia formulando protesta la parte demandada y, en segundo lugar, lo que sigue: existe falta de legitimación activa ad causam porque no existe título válido sino simulado; la vivienda es domicilio familiar y así se atribuye en el juzgado en la sentencia de separación de los cónyuges, el vendedor, don Pelayo , y la codemandada, doña Modesta , y se vende por el esposo sin saberlo ella ni la hija, doña Gabriela , a los demandantes; los compradores dicen en la escritura de compraventa que no constituye domicilio familiar y que está libre de ocupantes cuando residen la esposa y la hija del vendedor; es compraventa realizada en fraude de ley pues se vende antes de atribuirse el uso en la sentencia de separación matrimonial previendo el esposo que se iba a atribuir a la esposa y simula la venta a la hermana; el vendedor la vende en 2008 cuando se fue de la vivienda en el 2006 y él ya no vivía en la misma; el matrimonio residía en la vivienda desde 1981, antes incluso de contraerlo -31 de julio de 1982- y con la hija desde que nació ésta, el NUM002 de 1986; se vende sin conocimiento de las demandadas; el marido nada comunicó sobre la venta en el proceso matrimonial hasta que reconviene en éste; la demandada no ha tenido comunicación alguna hasta el 22 de junio de 2011, mediante el burofax aportado con la demanda por los compradores; la demandada se hace cargo de los suministros y comunidad; el préstamo de 150.000 euros que se amortiza con parte del precio de la venta se recibe por el matrimonio formado por el vendedor y la codemandada y la madre del primero como prestatarios solidarios; se produce la crisis matrimonial en 2006 y el marido se va del domicilio familiar; en 2008, el 12 de noviembre, se adjudica la casa por herencia de la madre y desde 2003 hasta 2008 se vino pagando el préstamo todos los meses; el préstamo era por 25 años y se vino pagando durante 5 años; aun teniendo el vendedor la titularidad a su nombre tenía la obligación de comunicar a su mujer la venta del domicilio familiar y lo vende a su hermana sin comunicarlo ni pedir autorización o consentimiento y tampoco se dijo en la notaría; se falsean los datos al notario porque es vivienda familiar ocupada y no se dice; esperan a que la hija tenga 25 años; la venta a los



actores es un negocio simulado pues se vende a los 6 meses de la adjudicación por herencia de la madre, a la hermana para quitar la ocupación de la esposa e hija; no consta el pago del precio; se une un certificado de transferencia de parte del precio de una cuenta a otra, que no es la asociada al préstamo, y aquella es cuenta de la sociedad de gananciales y debía haberse puesto en la transferencia como concepto "pago del precio de la compraventa, no "pago de préstamo"; se entrega en metálico otra parte y no se acredita el pago; la certificación del banco incorporada a la escritura de compraventa dice que se ha cancelado el préstamo pero no se dice en qué fecha; en 5 años y medio se había amortizado el préstamo en unos 90.000 euros, según sus cálculos, y cuando se vende la vivienda se señala que todavía se debe 144.000 euros; la codemandada también pagó parte del crédito desde 2003; el precio de venta es irrisorio, 180.000 euros, cuando para subasta, en el préstamo hipotecario, se tasó en 367.000 euros; no se ofrece a su ex mujer e hija la venta del piso cuando la última tiene ingresos; no se informa a la demandada que se paga un préstamo de ambos; el contrato de compraventa a los actores es nulo radical porque carece de causa al ser simulado; no se reconoce la legitimación activa.

La sentencia dictada en la primera instancia desestima la demanda razonando: se trata de vivienda privativa del vendedor, antes esposo y padre de las demandadas, pero constituía el hogar familiar, hasta el punto de que por sentencia de divorcio se atribuye el uso a la aquí codemandada, doña Modesta , y no consta que don Pelayo comunicara a su entonces esposa y ocupante de la vivienda la venta de la misma, sino que, como consta en el folio 4, punto 4, de la escritura de compraventa, se hace constar expresamente que manifiesta la parte vendedora que la finca se encuentra libre de arrendamientos, ocupantes y precaristas, a pesar de que, no solo el vendedor, sino los compradores y ahora demandantes conocían que la vivienda estaba ocupada por las demandadas, que eran cuñada y sobrina, respectivamente, de los compradores, conocimiento de la ocupación que incluso reconoció el testigo don Pelayo , por lo que ni siquiera puede apreciarse que los demandantes fueran adquirentes de buena fe; es evidente que en la venta de la vivienda se infringió la prohibición contenida en el artículo 1320 del Código civil , pues no solo no se recabó el consentimiento de doña Modesta , sino que ni siquiera consta que la venta le fuera comunicada a la misma, antes de su formalización (solo consta comunicación a posteriori, ya instando el desalojo), y no se indicó al Notario las circunstancias de la ocupación y que la vivienda objeto de la venta constituía hogar familiar, a pesar de que, tanto compradores como vendedor, conocían tal circunstancia; y aunque en este procedimiento no se ejercita acción de nulidad de la compraventa y no se puede entrar a resolver al respecto, no puede apreciarse que los demandantes esgriman título eficaz sobre la vivienda frente a la ocupante por resolución judicial, y por otro lado se aprecia que la demandada goza de un título que la vincula con la vivienda, máxime cuando, conforme se desprende de la testifical de don Pelayo , el matrimonio tenía régimen de gananciales, que no consta liquidado, y al parecer con dinero ganancial se hicieron pagos referidos a la vivienda privativa de que se trata, y, por ello procede desestimar la demanda y condenar a la parte demandante al pago de las costas, reiterando el rechazo de la excepción de inadecuación de procedimiento.

Los demandantes interponen recurso de apelación contra la sentencia dictada en la primera instancia alegando: 1.- Infracción, por aplicación indebida, del artículo 1.320 del Código civil y vulneración, por no aplicación, de los artículos 1.310 , 1.311 , 1.313 y 1.261 del Código civil y jurisprudencia dictada en relación a ellos: El piso era privativo del vendedor, vendido ya separado de hecho de la codemandada a su hermana y cuñado -doña Carina y don Marco Antonio - en escritura de 6 de agosto de 2009 y el título ha sido inscrito; la venta sin consentimiento de la esposa (1.320 y 1.322 del CC) se confirmó por ésta, incluso, expresamente, implicando sus actos renuncia a la acción de anulación como dice el artículo 1.311 del Código civil y quedando purificada la compraventa de los vicios de que adoleciera ( artículo 1.313 CC ). El vendedor declaró en juicio que comunicó a la esposa e hija la venta del piso y la hija, que convive con la madre en el piso, reconoció que su padre le comunicó que iba a vender el piso, por lo que ha de entenderse que la madre también lo supo; la escritura de compraventa se presentó para inscripción el mismo día y en la reconvencción del esposo en el proceso matrimonial ya se dicen las razones por las que se vio obligado a vender el piso adquirido por herencia de la madre y se aportó la escritura, en la que se decía que estaba libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas y la esposa no hizo objeción alguna. El vendedor no podía hacer frente a las cargas del piso por la situación económica que atravesaba y la única razón de la venta fue liberarse de las deudas contraídas, por otra parte, también atribuibles a la esposa porque provenían de créditos firmados por ambos, con garantía hipotecaria sobre el piso, lo que unido a que doña Carina había vivido en él con sus padres, dio lugar a la venta, porque ésta no quería que se perdiera en personas ajenas. La demandada también conocía la venta por los requerimientos de desalojo de los compradores, el último mediante burofax aportado con la demanda el 22 de junio de 2011, habiendo reconocido la demandada que antes se recibió otro que recogió la hija, lo que también reconoció esta, en concreto, el recibido en abril de 2010; de ello se deduce la confirmación al menos tácita de la compraventa por parte de las demandadas e implica voluntad de renunciar a la acción determinante de nulidad o anulabilidad; el contrato reúne todos los requisitos del artículo 1.261 del Código civil . 2.- Infracción, por aplicación e interpretación indebida, del artículo 7 del Código civil , y violación, por no aplicación de los artículos 1.258 , 1.261 , 1.310 , 1.311 y 1.313 del Código civil : El testigo vendedor manifestó que no recordaba haber



leído o que leyera el Notario que la finca se encontraba libre de arrendamientos, ocupantes o precaristas, pero consideraba que siendo el piso privativo suyo podía disponer de él libremente, pese a que en el mismo vivieran su mujer y su hija; los actores conocían que el piso estaba ocupado por las demandadas pero ignoraban la trascendencia de lo puesto en la escritura; la torpeza y el error en este sentido entre vendedor y compradores fue evidente y la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento, pero ello no supone que los adquirentes lo fueran de mala fe, ya que no existe confabulación entre vendedor y compradores y los posibles errores en la escritura han quedado purificados pues en nada afectan a la perfección del contrato; quiénes actúan de mala fe son las demandadas, que alegan pagar por el piso, vivir desde 1981, pagar cuotas del préstamo personal pese a carecer de ingresos y trabajo, ignorar la venta del piso y no haber recibido el burofax de 2010. El testigo don Pelayo manifestó haber recibido un préstamo de su hermana y cuñado, por importe de 10.000.000 de pesetas para pagar las deudas pendientes y provenientes del crédito personal avalado por la esposa y con la venta del piso se terminaron de pagar las deudas pendientes, no para la vivienda, y el no estar liquidada la sociedad de gananciales, aun en el supuesto de que dicho crédito se hubiera pagado con bienes gananciales, no es título que legitime a la demandada para ocupar el piso. 3.- Violación, por aplicación indebida, del artículo 1.750 del Código civil e infracción por no aplicación de los artículos 348, 444 y 1.942 del Código civil así como de la jurisprudencia: Existe precario y la atribución de la vivienda familiar por resolución judicial no sirve para hacer desaparecer la situación de precario, ni constituye título para justificar la posesión que resulte oponible frente a terceros ajenos a las relaciones surgidas por el matrimonio y por el procedimiento matrimonial, ni permite reconocer al beneficiario una posición jurídica y una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia. El precario es revocable en cualquier momento a instancia del propietario. Se conculcan los artículos 1.750 porque la demandada detenta la cosa sin título, 348 porque la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes y confiere acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla, y 444, todos del Código civil, puesto que los actos meramente tolerados no afectan a la posesión.

**SEGUNDO.-** La prueba practicada acredita lo siguiente:

La madre de don Pelayo, doña Maribel, cede al mismo y a su esposa e hija, aquí codemandadas, en fecha no determinada pero en todo caso anterior al fallecimiento de la cedente, en precario, la vivienda que ha dado lugar al litigio, al ser propiedad privativa de la madre, y es usada y disfrutada por el hijo, nuera y nieta como vivienda familiar.

Doña Maribel fallece el 26 de abril de 2004.

En el año 2007, don Pelayo se separa de hecho de doña Modesta y siguen en la vivienda familiar la esposa e hija.

Don Pelayo adquiere por título de herencia la propiedad de la vivienda que ocupó hasta el año 2007 con su esposa e hija en precario, mediante escritura pública de manifestación y aceptación de herencia de 12 de noviembre de 2008.

Sobre la finca pesaba una carga hipotecaria -hipoteca constituida a favor de General Electric Capital Bank S.A.- en garantía de la devolución de un préstamo para responder del importe de 150.000 euros de principal, al tipo de interés inicial del 11,50%, importe máximo por intereses ordinarios 15.000 euros, importe máximo por intereses de demora 60.000 euros, importe máximo por gastos extrajudiciales 22.500 euros. El plazo de duración del préstamo era 25 años a contar desde el 3 de julio de 2003 y el préstamo se había otorgado en escritura pública el 27 de junio de 2003. Las cuotas de amortización eran, en tanto no variara el tipo de interés, 1.524,70 euros mensuales (300 cuotas mensuales). La hipoteca la había constituido la madre doña Maribel, entonces propietaria de la vivienda y aparecían como prestatarios solidarios doña Maribel, don Pelayo y doña Modesta, habiéndose destinado el importe del préstamo a un negocio familiar de los dos últimos.

Don Pelayo comenta a su hija que va a vender el piso y lo vende en escritura pública de 6 de agosto de 2009 a su hermana, doña Carina, y cuñado, don Marco Antonio, quienes saben que sigue ocupado como vivienda familiar por doña Modesta y doña Gabriela, sin recabar el vendedor el consentimiento de la esposa, sólo separada de hecho y ocupante junto con la hija, ésta mayor de edad, de la vivienda familiar, consignando la escritura que estaba libre de ocupantes y arrendatarios por declaración de los otorgantes. El vendedor recibe el precio pactado, 180.000 euros, según la escritura pública, como sigue: 144.504,18 euros mediante transferencia desde cuenta bancaria de los compradores a cuenta bancaria titularidad del vendedor, don Pelayo, y esposa de éste, doña Modesta, para pago con dicho importe del préstamo pendiente a que se refiere la carga hipotecaria constituida a favor de General Electric Capital Bank S.A., a la que hemos hecho ya referencia, y el resto del precio, 35.495,82 euros, en metálico, destinado también al pago de otras deudas contraídas previamente por el vendedor con su hermana de las que le liberó al comprar el piso, quedando incorporadas a la escritura pública de compraventa las fotocopias de la certificación de la transferencia



bancaria y de la certificación emitida por la acreedora hipotecaria acreditativa de la cancelación económica del préstamo.

La esposa del vendedor, doña Modesta , presenta demanda de separación, fechada el 28 de junio de 2010, aduciendo que ocupaba el matrimonio como domicilio familiar el piso adjudicado al esposo por herencia, CALLE000 número NUM001 de Madrid, junto con la hija, y que el esposo se fue tres años antes; y solicita la atribución del uso.

El esposo, don Pelayo , reconviene en el proceso matrimonial mediante demanda reconventional fechada el 7 de febrero de 2011 y solicita el divorcio de los cónyuges aduciendo que el inicial domicilio familiar era otro y luego, por dificultades económicas, sus padres le cedieron en precario el piso que posteriormente adquirió, de forma privativa, por herencia de su madre en el año 2008 y que al no poder hacer frente a las cargas que pesaban sobre el piso decidió venderlo y liberarse de las deudas y lo vendió a don Marco Antonio , casado con su hermana, el 6 de agosto de 2009, asumiendo los compradores tales cargas y constando inscrita la compraventa, lo que era conocido por la mujer e hija ya que habían recibido un burofax de los compradores instando el desalojo; así como, que no procedía atribuir el uso a ninguno de los cónyuges porque era propiedad de terceros y se ocupaba por doña Modesta en precario.

Doña Modesta era la destinataria de un burofax de abril de 2010, remitido por los compradores instando el desalojo, pero que lo había recibido la hija y ésta se lo había ocultado hasta la vista del proceso matrimonial.

La sentencia dictada el 18 de mayo de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 75 de los de Madrid (proceso matrimonial 641/10) declara disuelto el matrimonio por divorcio y atribuye a la esposa, doña Modesta , el uso de la vivienda familiar sin perjuicio del derecho que corresponde a terceros titulares para reclamar la recuperación de la posesión a través del correspondiente procedimiento, razonando, en este extremo, que, constando que "el esposo salió del domicilio familiar hace cuatro años, permaneciendo la actora en el mismo, y siendo que los ingresos económicos de la esposa son inferiores, al constar que está desempleada, y por ende, ser la más necesitada de protección, procede atribuirle el uso de la vivienda familiar, sin perjuicio de los derechos de terceros titulares a ejercer las acciones que estimen oportunas, respecto de la recuperación de la posesión de la misma".

Los compradores, doña Carina y don Marco Antonio remiten a doña Modesta y doña Gabriela nuevo burofax requiriéndolas de desalojo en fecha 22 de junio de 2011, recogido ese mismo día por doña Modesta .

Doña Modesta e hija, doña Gabriela , ésta con 25 años de edad, ocupan la vivienda sin pagar cantidad alguna por ningún concepto.

**TERCERO.-** Aunque resulta irrelevante para la decisión del litigio, conviene señalar, a la vista de algunas afirmaciones que se hacen en la sentencia recurrida y de ciertas alegaciones de las apeladas, que la adquisición del piso por los hoy demandantes tiene causa y el contrato de compraventa no fue simulado, por lo que no es nulo de pleno derecho por falta de causa, así como, que, cuando el piso fue vendido a los demandantes era privativo del vendedor, don Pelayo , que lo había adquirido por herencia de la madre y que para la adquisición del inmueble ningún pago se hizo con dinero ganancial puesto que el precio recibido por la venta era dinero privativo del esposo por tener tal carácter el inmueble vendido ( artículo 1.346.3º del Código civil ), si bien fue destinado por el vendedor a pagar un préstamo del que eran prestatarios él y su entonces esposa - nominalmente también la madre-, utilizado en negocio familiar de los entonces cónyuges, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, así como a pagar otras deudas que había contraído con la hermana.

**CUARTO.-** La sentencia de la sección 21ª de esta Audiencia Provincial de Madrid, de 26 de junio de 2001 , señala: "El párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil dispone que para disponer de la vivienda familiar y los objetos de uso ordinario existentes en ella cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial. Precepto introducido en el Código Civil por la Ley 30/1981, de 7 de julio. A. Para la aplicación del precepto tenemos que encontramos ante el siguiente supuesto de hecho: Una vivienda en la que de forma habitual reside una familia matrimonial (ambos cónyuges en compañía, en su caso, de los hijos) no correspondiendo la titularidad del derecho en virtud del cual ocupan o usan esa vivienda a ambos cónyuges, sino solo a uno de ellos y no al otro, habiéndose promovido un proceso matrimonial de nulidad, disolución del matrimonio por divorcio o separación en el que se atribuya el uso de esa vivienda familiar precisamente al cónyuge que no ostente la titularidad del derecho a usarla u ocuparla. Por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación de este precepto aquellos casos en los que la titularidad del derecho a ocupar o usar la vivienda la ostenten los dos cónyuges (serán de aplicación las normas generales sobre la comunidad de bienes y derechos, en concreto el artículo 399 del Código Civil ) o en los que se atribuya el uso de la vivienda al único cónyuge que ostente la titularidad del derecho para ocuparla (en este caso ninguna restricción se establece a su poder de disposición; Precisamente en el trámite parlamentario de aprobación de la Ley 30/1981 la Ponencia del Congreso añadió el inciso: "cuyo uso corresponda al cónyuge no titular",



aceptando la enmienda número 183 del Grupo Parlamentario de la Minoría Catalana, encaminada a aclarar que cuando el uso de la vivienda se le atribuyera al titular de la misma, éste podría disponer libremente de ella). B. El precepto lo que establece es una restricción o un límite al poder de disposición del titular del derecho en virtud del cual la familia ocupa la vivienda familiar. De tal manera que para realizar cualquier acto de disposición el titular del derecho deberá contar con el consentimiento del otro cónyuge (o ex cónyuge) al que se le hubiera atribuido, en el proceso matrimonial, el uso o, en su defecto, autorización judicial. Pero quede claro que solo el titular del derecho a ocupar la vivienda ostenta el poder de disposición sobre la misma, poder de disposición del que carece en absoluto el cónyuge al que se le atribuyó su uso, quien no podrá proponer un acto de disposición y, ante la negativa del titular del derecho, recabar la autorización judicial. El consentimiento del no titular del derecho a ocupar la vivienda al que se atribuyó su uso es un requisito adicional del negocio jurídico dispositivo concertado por el titular del derecho, una especie de derecho de veto, mediante el cual puede impedir que el titular del derecho realice actos contrarios al interés familiar, derecho de veto que, a instancia del titular del derecho, puede ser levantado por la autoridad judicial, decidiendo definitivamente si el propuesto acto dispositivo es o no contrario al interés familiar. C. El párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil no señala la sanción de aplicación al negocio jurídico dispositivo de la vivienda familiar concertado por el titular del derecho sin contar con el consentimiento de quien tiene atribuido su uso en virtud de resolución recaída en proceso matrimonial. Pero la opinión de la doctrina es unánime en cuanto ha de aplicarse lo dispuesto en el artículo 1.322 del Código Civil, por lo que el negocio jurídico dispositivo es "anulable", a menos que haya sido gratuito, caso en el que será radicalmente nulo. D. Para precisar el ámbito temporal de aplicación del párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil conviene recordar que se encuentra íntimamente relacionado con el artículo 1.320 del mismo Cuerpo Legal -ubicado dentro de las disposiciones generales del régimen económico matrimonial- ("Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe"). El ámbito de aplicación de ambos preceptos es distinto. Así, de no existir proceso matrimonial alguno o si en este no se ha adoptado la medida de atribución del uso de la vivienda familiar, el único precepto de aplicación sería, en su caso, el 1.320. Por el contrario, cuando ya no exista régimen económico matrimonial alguno (según el párrafo primero del artículo 95 del Código Civil las sentencias firmes de nulidad, divorcio y separación producen la disolución del régimen económico matrimonial) pero subsista la medida de atribución del uso de la vivienda familiar adoptada en un proceso matrimonial, sólo podrá aplicarse el párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil. Y ello sin perjuicio de que, en algunas ocasiones, serán ambos preceptos de aplicación conjunta (Así cuando se acuerda la atribución del uso de la vivienda familiar antes de la iniciación del proceso matrimonial, como medida provisionalísima - art. 104 del C.c.-, o durante su curso, como medida provisional - art. 103 del C.c.-, y mientras no es firme la sentencia de nulidad, divorcio o separación que desencadena la disolución del régimen económico matrimonial), y que, al responder a idéntica razón de ser y perseguir la misma finalidad, suelen los dos preceptos ser analizados conjuntamente por la doctrina, por la que no se duda en completar (por la vía de la analogía, art. 4 número 1 del C.c.) lo dispuesto en el párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil con lo preceptuado en el párrafo segundo del artículo 1.320 y en el 1.322 del Código Civil. En definitiva el párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil es de aplicación mientras subsista la medida judicial adoptada en proceso matrimonial de atribución del uso de la vivienda familiar. Y tan solo en el Juzgado que conoce del proceso matrimonial se puede declarar extinguida esa medida. Pero mientras no se declare extinguida y subsista la medida viene en aplicación el reseñado precepto. Cuestión distinta es que la restricción impuesta solo sea de aplicación a la situación existente cuando se adoptó la medida y no a otra que pueda surgir con posterioridad. E. Los actos de disposición restringidos o limitados por el párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil están en función de la titularidad del derecho que el cónyuge ostente para ocupar la vivienda cuyo uso se atribuye en proceso matrimonial al otro cónyuge. Solo aquel haz de facultades de disposición que se deriven de la titularidad del derecho para la ocupación de la vivienda familiar serán las que aparecen restringidas o limitadas. Pues téngase en cuenta que la titularidad del derecho para ocupar la vivienda puede ser muy variada, así el derecho de propiedad u otro derecho real de contenido análogo (derecho de superficie, censo, usufructo, uso y habitación) o meramente personal como arrendamiento o precario. De tal manera que, si el derecho fuera de propiedad, las facultades dispositivas restringidas o limitadas serían prácticamente todas las posibles: la venta, los negocios jurídicos constitutivos de derechos reales limitados (como el usufructo y la hipoteca) y la renuncia. Por el contrario, si fuera de arrendamiento las facultades restringidas o limitadas serían las de cesión, renuncia y cualquier otra que conlleve la extinción de la relación arrendaticia (desde luego que no está restringida o limitada la facultad de venta del propietario- arrendador). Y si fuera un precario es difícil reseñar una facultad restringida o limitada como no sea la de abandono (desde luego que no está restringida o limitada la facultad de venta del propietario que ha cedido en precario la vivienda). Por lo demás la restricción o limitación impuesta por el párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil solo es de aplicación a la titularidad del derecho a ocupar la vivienda familiar de uno de los



cónyuges en el momento en que se adopta en el proceso matrimonial la medida de atribución de uso de esa vivienda al cónyuge no titular. Es a ese preciso momento al que debe atenderse. Resultando intrascendente e irrelevante la adquisición posterior, por el cónyuge apartado por la resolución judicial matrimonial del uso de la vivienda familiar, de otro derecho sobre la misma que le otorgue unas facultades de disposición distintas. Cualquiera que fuera el cambio de derecho, a las nuevas facultades de disposición adquiridas ya no le son de aplicación las restricciones o limitaciones del párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil . Así el precarista o arrendatario que luego se convierte en propietario no tiene restringida o limitada su facultad de venta, ya que es una facultad adquirida con posterioridad a la adopción de la medida de atribución del uso de la vivienda familiar. En consecuencia, las facultades de disposición que el cónyuge titular del derecho a la ocupación de la vivienda no ostente cuando se adopta la medida en el proceso matrimonial de atribución del uso al otro cónyuge, no quedan afectadas por la limitación del párrafo cuarto y último del artículo 96 del Código Civil , aunque las adquiera con posterioridad".

En este caso, cuando don Pelayo vende a los demandantes la vivienda familiar adquirida por herencia de la madre -vivienda familiar es aquella en la que, en el momento inmediatamente anterior a producirse el cese efectivo de la convivencia conyugal, residen de forma permanente y estable, ambos cónyuges en compañía, en su caso, de sus hijos-, está separado de hecho de su esposa, doña Modesta , al haber dejado el domicilio conyugal, pero no se ha iniciado proceso matrimonial alguno y no existe todavía atribución del uso a la esposa por decisión judicial adoptada en proceso matrimonial, ya que esta atribución se hace después de haber vendido el esposo la vivienda a su hermana y cuñado.

Por tanto, siendo a la fecha de la venta a los demandantes bien propiedad privativa de don Pelayo y vivienda familiar ocupada por la entonces esposa e hija, y no estando atribuido aún el uso a la esposa no titular por decisión judicial en proceso matrimonial, resultaba de aplicación el artículo 1.320 del Código civil y era preciso el consentimiento expreso o tácito de la esposa o, en su caso, autorización judicial, puesto que la facultad de disposición de don Pelayo estaba limitada por el necesario consentimiento de su todavía esposa doña Modesta , o, en su defecto, por la autorización judicial.

Además, conociendo los compradores el carácter de vivienda familiar (la buena o mala fe está referida al desconocimiento o conocimiento real del carácter de la vivienda), la manifestación errónea o falsa del disponente -en éste caso, se muestra simplemente errónea la efectuada en la escritura pública de venta- sobre el carácter de la vivienda perjudicaba a los adquirentes, hoy actores, por serlo de mala fe en el sentido señalado (conociendo su carácter familiar y situación posesoria y, por ello, la necesidad de consentimiento de la esposa del vendedor, por ser requisito legalmente establecido, aunque se tratara de un bien privativo del último, sin embargo, adquieren la vivienda sin tal consentimiento).

El acto de disposición del esposo fue a título oneroso, no gratuito, y, en consecuencia, la compraventa no es nula de pleno derecho, pero sí anulable, por así disponerlo el artículo 1.322 del Código civil .

**QUINTO.-** Es cierto que, según resulta del artículo 1.322 del Código civil , no se trata en este supuesto de un contrato radicalmente nulo por inexistencia del consentimiento de la entonces esposa, sino anulable, por referirse a una disposición onerosa y no gratuita, que cabe ser subsanada por el consentimiento prestado posteriormente o por aquietamiento de la interesada y el consentimiento de la esposa puede ser expreso o tácito, anterior o posterior al negocio y también inferido de las circunstancias concurrentes, debiendo ponderarse la pasividad de la esposa y su no oposición a la enajenación conociendo la misma, así como la ausencia de fraude o perjuicio o incluso el silencio puede ser, en estos casos, revelador de consentimiento.

Pero también lo es, que, en el supuesto litigioso, en contra de lo sustentado por la parte apelante, no consta siquiera el conocimiento previo de la esposa a la venta de la vivienda familiar, ya que el mero comentario del vendedor a la hija de ambos de que iba a vender la vivienda, aunque la hija viva con la madre, no implica conocimiento de ésta, máxime cuando en la fecha en que el vendedor de los demandantes adquiere la propiedad del inmueble por herencia de la madre -2008- y en la fecha en que lo vende a aquéllos -2009-, él no reside en el mismo al haberse separado de hecho de la esposa en el año 2007 dejando voluntariamente el domicilio familiar; tampoco consta acto inequívoco y concluyente posterior de la esposa del que pueda inferirse, dadas las circunstancias concurrentes de crisis matrimonial y demás expuestas, que prestó consentimiento tácito - menos aún expreso- a la venta de la vivienda familiar por el cónyuge titular, el esposo, y, desde luego, a la fecha de interposición de la presente demanda de recuperación posesoria plena de la vivienda por precario, momento en el que se produce la litispendencia y sus efectos al haberse admitido dicha demanda ( artículo 410 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil ), aún no había transcurrido el plazo de cuatro años que el artículo 1.301 del Código civil confiere a la antes esposa, cuyo consentimiento a la venta de la vivienda familiar se obvió, para ejercitar la acción de anulación de la compraventa, precisamente, en este caso, con el fin de obtener la permanencia de la titularidad del ex esposo sobre la vivienda y de la atribución del uso realizada en el proceso matrimonial durante, como viene atribuyéndose por los tribunales con competencia



en asuntos de Familia, conforme a lo dispuesto en el artículo 96.3 del Código civil (que establece la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar "temporalmente" pueda atribuirse al cónyuge no titular "siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección"), un período de tiempo prudencial dada la mayoría de edad y trabajo de la hija, durante el cual seguiría operando la limitación de las facultades de disposición del cónyuge titular, si bien por disposición del artículo 96.4 del Código civil ("Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial").

El contrato de compraventa de los demandantes puede sanar por confirmación o al caducar la acción de impugnación pero a la fecha de interposición de la demanda ni había sido confirmado expresa o tácitamente, ni había caducado la acción.

Dado que a la fecha de interposición de la demanda no había finalizado el plazo de cuatro años del que disponía doña Modesta para ejercitar, en su caso, la acción de anulación de la compraventa de la vivienda familiar realizada por el esposo titular de la misma sin su consentimiento, ni autorización judicial, los adquirentes por ese título cuya invalidación sólo dependía del ejercicio de la acción de impugnación por la legitimada para ello, la codemandada doña Modesta, no podían esgrimirlo en tal fecha frente a ésta y la hija mayor de edad que con ella convivía para recuperar la posesión por ocupación en precario ya que la compraventa y consiguiente adquisición de la propiedad de la vivienda por aquéllos se encontraba a la fecha de presentación de la presente demanda, al igual que cuando se atribuyó el uso a la codemandada por sentencia de divorcio, en situación indecisa y transitoria y los adquirentes no gozaban de la protección del inciso último del artículo 1.320 del Código civil y, por ello, a la fecha de interposición de la demanda de recuperación posesoria plena y desahucio por precario aquélla codemandada tenía atribuido el uso de la vivienda por la sentencia de divorcio dictada en el proceso matrimonial seguido contra su esposo, título de atribución del uso que podía oponer a los adquirentes de quien fue su esposo como si éste mismo lo hubiere pretendido siendo aún propietario, en tanto caducara la acción de anulación de la compraventa y quedara confirmada por su falta de ejercicio, puesto que, como hemos expuesto, en este caso el ejercicio por la codemandada de la acción de anulación de la compraventa dentro del plazo de caducidad hubiera permitido, de obtener resolución favorable, la permanencia de la titularidad del esposo sobre la vivienda y, consiguientemente, de la atribución del uso realizada posteriormente en el proceso matrimonial a la codemandada, como cónyuge no titular, durante, como viene atribuyéndose por los tribunales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.3 del Código civil, un período de tiempo prudencial y oponible al cónyuge titular y, por tanto, a los terceros adquirentes de éste posteriores a la decisión judicial de atribución del uso al cónyuge no titular, obviamente, sólo en ese período, en cuanto seguiría operando durante el mismo la limitación del cónyuge titular de disponer de la vivienda, si bien ya con el alcance determinado en el artículo 96.4 del Código civil ("Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial"), limitación oponible a terceros y por ello inscribible en el Registro de la Propiedad.

**SEXO.-** La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de enero de 2010 ha dicho: "Reclamación por un tercero de la vivienda familiar cuyo uso se ha asignado a uno de los cónyuges. A) El uso de la vivienda familiar atribuido judicialmente a uno de los cónyuges en aplicación del artículo 96 CC se configura como un derecho cuya titularidad corresponde al cónyuge al que se ha atribuido el uso, solo o en unión de los hijos, según se infiere del artículo 96, último párrafo, CC. El alcance de la facultad de oponerse a la reclamación por parte de un tercero de la vivienda ocupada por uno de los cónyuges ha sido determinado por la jurisprudencia según las circunstancias de cada caso, aplicando el principio de que la atribución de la vivienda a uno de los cónyuges no puede generar un derecho antes inexistente. La jurisprudencia de esta Sala, no obstante, ha experimentado vacilaciones en cuanto a la determinación de la naturaleza del derecho de uso de la vivienda atribuido por sentencia y en cuanto a los efectos del mismo. En algunos casos se ha calificado a este derecho como un derecho de eficacia real oponible a terceros ( SSTS 13 de diciembre de 1991, RC n.º 2987/1991, 18 de octubre de 1994, RC n.º 1817/1991 ), y se ha afirmado que la protección de la vivienda familiar frente a terceros se produce con un ámbito objetivo equivalente al del derecho que la familia tiene al uso, incluyendo en este concepto el derecho privativo del cónyuge a quien se priva del uso. De esta suerte, se ha estimado en alguna ocasión que en el supuesto de pertenencia de la vivienda como bien privativo a uno de los cónyuges, de pertenencia al patrimonio ganancial o de titularidad en régimen de comunidad en favor de ambos cónyuges, la reclamación de un tercero, aunque haya adquirido la finca en pública subasta a raíz de la división de la comunidad, no determina la extinción del derecho de uso, consecuencia de una situación jurídica tutelada legalmente ( SSTS 11 de noviembre de 1992, 14 de julio de 1994, 22 de abril de 2004, 6 de junio de 2007 y 27 de noviembre de 2007, RC n.º 4615/2000 ) y que en las situaciones en las cuales existe una relación contractual que justifica la posesión por parte de uno de los cónyuges, deben aplicarse, frente a la reclamación del tercero, los efectos que el CC atribuya al expresado contrato, que puede ser el de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto y determinado ( SSTS 2 de





octubre de 2008 y 30 de octubre de 2008, RC n.º 2771/04 ). El expresado panorama jurisprudencial exige que, con fines de unificación de doctrina, se pronuncie el Pleno de esta Sala acerca de la naturaleza y de los efectos del derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial al amparo del artículo 96 CC . Así lo hacemos en el mismo sentido fijado por la STS 18 de enero de 2010, RC n.º 1994/2005 . B) El artículo 96 I CC establece que «[e]n defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden.» El artículo 96 III CC añade la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar temporalmente pueda atribuirse al cónyuge no titular «siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección.» El derecho contemplado en estos preceptos comporta una limitación de disponer cuyo alcance se determina en el artículo 96 IV CC en los siguientes términos: «Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial.» De la ubicación sistemática de este precepto y de la consideración de los intereses a los que atiende su contenido se desprende que el derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la RDGRN de 14 de mayo de 2009). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008). La aplicación de esta doctrina debe ser amoldada a las circunstancias en aquellos casos en los cuales la vivienda cuyo uso se atribuye al cónyuge no titular no pertenece en propiedad al otro cónyuge, sino que ha sido atribuido a éste en virtud de un contrato, como puede ocurrir cuando se considera probado que la vivienda se ha atribuido al citado cónyuge en virtud de un contrato de comodato. En estas situaciones, si la ley no reconoce el derecho del cónyuge a quien se concede el uso a subrogarse en los derechos contractuales del otro cónyuge, resulta procedente examinar la naturaleza de los actos realizados por éste último en el ámbito de la relación contractual que mantenía con el propietario de la vivienda. Este examen debe realizarse con el fin de decidir si la legitimación del propietario para reclamar la vivienda deriva de actos del cónyuge no titular que constituyen actos de disposición o, por el contrario, nace de otras circunstancias derivadas del contenido del contrato, como puede ser la existencia de una condición resolutoria para el caso de separación o extinción de la relación conyugal. En la hipótesis de la concurrencia de actos de disposición, estos actos solo pueden ser realizados si concurren los presupuestos establecidos en el artículo 96 III CC . La falta de estos presupuestos es determinante de un supuesto de nulidad oponible a terceros, siempre que concorra la debida publicidad registral, salvo que se den los presupuestos para la protección del tercero hipotecario o de buena fe. Como decimos en la sentencia del Pleno de la Sala contemporánea a ésta, resulta, pues, matizada nuestra anterior jurisprudencia ( SSTS 2 de diciembre de 1992 , 17 de julio de 1994 y 14 de abril de 2009 , entre otras) en el sentido de que si el título que permitió a uno de los cónyuges el uso de la vivienda perteneciente al tercero tiene naturaleza contractual, el otro cónyuge no se subroga en la relación contractual por el hecho de habersele atribuido el uso de la vivienda por sentencia dictada en pleito matrimonial. Estas situaciones contrastan con aquellas en las cuales los cónyuges ocupan en precario una vivienda, en virtud de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario. En este caso, mediante la adjudicación del uso a uno de ellos en aplicación del artículo 96 CC no se puede obtener frente a un tercero una protección posesoria de vigor jurídico superior al que el hecho del precario proporcionaba a los cónyuges. De esto se sigue que el propietario puede recuperar la vivienda a su voluntad, aunque se haya atribuido judicialmente el uso a uno de los cónyuges, pues la decisión de poner fin a la situación de precario por parte del propietario de la vivienda no presupone acto alguno de disposición previo por parte del precarista. Esta misma situación se da cuando, existiendo originariamente un comodato (u otro tipo de contrato o derecho que atribuye el uso del inmueble), desaparecen los presupuestos determinantes de la titularidad por parte del cónyuge que la ostentaba y el propietario o titular de la cosa no la reclama, pues entonces la situación de quien la posee es la propia de un precarista. En este punto, la doctrina que se fija en esta sentencia no comporta variación sustancial de la que viene manteniendo esta Sala (SSTS de 30 de noviembre de 1964 , 13 de diciembre de 1991, RC n.º 2987/1991 , 26 de diciembre de 2005 ), con arreglo a la cual la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial".

Pues bien, en este caso, los cónyuges ocupaban en precario la vivienda familiar, esto es, en virtud de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito de la propietaria, madre del esposo,



pero antes del inicio del proceso matrimonial el citado esposo la adquirió privativamente por título gratuito - herencia de la madre- y cuando los demandantes la adquieren del mismo sin el necesario consentimiento de la esposa, simplemente separada de hecho por haber dejado el esposo en el año anterior el domicilio conyugal, el reiterado esposo es ya propietario de la vivienda y no mero precarista, como tampoco lo eran ya su esposa e hija desde que él adquiere el propiedad la vivienda, de ahí que no sea aplicable la doctrina jurisprudencial invocada por el apelante, ya que tal doctrina, como sienta la sentencia del Tribunal Supremo transcrita, se refiere al supuesto en que los cónyuges ocupan en precario una vivienda, en virtud de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario y comoquiera que mediante la adjudicación del uso a uno de ellos en aplicación del artículo 96 del Código civil no se puede obtener frente a un tercero una protección posesoria de vigor jurídico superior al que el hecho del precario proporcionaba a los cónyuges, el propietario puede recuperar la vivienda a su voluntad, aunque se haya atribuido judicialmente el uso a uno de los cónyuges, porque en tal caso la decisión de poner fin a la situación de precario por parte del propietario de la vivienda no presupone acto alguno de disposición previo por parte del precarista, circunstancias que, por todo lo expuesto, no son las que concurren en este caso.

**SEPTIMO.-** Ninguna de las infracciones denunciadas por los apelantes en el recurso de apelación se ha producido, de modo que este ha de ser desestimado y confirmada la sentencia recurrida.

Por la desestimación del recurso de apelación, debe condenarse a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada ( artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento civil ).

### FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por don Marco Antonio y doña Carina , representados por la procuradora doña Esperanza Álvaro Matero contra la sentencia dictada en fecha 26 de junio de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 69 de los de Madrid (juicio verbal de recuperación posesoria 535/12 ) debemos confirmar como confirmamos dicha resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Se declara la pérdida del depósito constituido por la parte apelante para recurrir, al que se dará, por quien corresponda, el destino legal.

**MODO DE IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en la Oficina num. 1036 de la entidad Banesto S.A., con el número de cuenta 2649-0000-12-0277-13, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

En Madrid, a 21 de noviembre de 2013

**DILIGENCIA:** Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.