

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°6  
DE LOGROÑO  
PROCEDIMIENTO: EJH 426/14**

**AUTO**

En Logroño, a once de febrero de 2016.

Vistos por mí, D. Rafael Yangüela Criado, Magistrado-Juez titular del mismo, los autos del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 426/14, iniciado a instancia de SAREB S.A. representado por el procurador Sr. Abajo y asistido del letrado SR Barinaga, contra CONSTRUCCIONES LEVALTA S.A., y en donde han aparecido ocupantes del inmueble.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** En la ejecución hipotecaria de referencia se constató la existencia de ocupantes del inmueble del edificio ejecutado, siendo que se suspendió la toma de posesión del inmueble, al existir contratos de arrendamiento suscritos con la ejecutada.

**SEGUNDO.-** Convocadas las partes a una vista a celebrar en fecha 14 de enero de 2016, al que comparecieron los ocupantes y la entidad ejecutante el SAREB, el cual aporta relación de arrendamientos que admite en caso de acreditarse el abono de rentas y pagos por cada uno de ellos, al ser los contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley 4/2013, y rechaza los que son de fecha posterior a la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de la negociación individual a la que pudiera llegar con los inquilinos, al no estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento.

**TERCERO.-** en dicha fecha se requiere a los ocupantes para que en el plazo marcado comparezcan ante el Juzgado aportando documentación acreditativa del abono de las rentas del último año, certificado de

empadronamiento, y abono de los consumos de gas, luz y agua de dicho periodo, lo que han realizado conforme consta en las actuaciones.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**ÚNICO:** El art. 675 LEC regula el supuesto de que una vez se haya procedido a la subasta de la finca hipotecada y una vez adjudicada, se descubriera que el inmueble está siendo ocupado por personas distintas que la parte ejecutada. En concreto este artículo dispone *“Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.*

*2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, 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 previamente 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 suficiente. 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 .*

*3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.*

4. *El auto que resolviere 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.*

*El art. 661.2 LEC establece El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes 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 aquéllos.*

Atendiendo al contenido de los dos artículos transcritos, el Tribunal acordará que el ocupante u ocupantes de un inmueble adjudicado a la parte ejecutante permanezca en el mismo, siempre que no se trate de ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.

En el presente caso se va a considerar que todos aquellos contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 4/2013 de cuatro de junio, (BOE 5 de junio) de Flexibilización del Mercado de Alquiler de viviendas tienen derecho a permanecer en las viviendas, ya que a partir de la entrada en vigor de dicha ley para tener tal derecho es necesario que el contrato haya accedido al Registro de la Propiedad, lo que no ha ocurrido con ninguno de los contratos del presente edificio. Dice el art.- 13 de la citada ley que *“Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.*

*Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del art. 7 y en el art. 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.”*

En el presente caso todos los ocupantes cuyo contrato fue celebrado en fecha anterior al 5 de junio de 2013 tienen derecho a permanecer en el inmueble,

pues el contrato ha sido reconocido por el SAREB en su comparecencia, aportando documento en el que dichos contratos tienen un número uno al lado de cada vivienda, y que se aporta como anexo al presente Auto para simplificar los trámites.

Tales arrendamientos seguirán vigentes hasta la fecha acordada en los mismos debiendo abonar los arrendatarios a partir de este momento las rentas correspondientes en el siguiente número de cuenta aportado por la entidad bancaria en su escrito de fecha 10 de febrero de 2015:

xxxxx

Tres matizaciones deben hacerse pues hay tres contratos que también deben seguir vigentes por estar celebrados con anterioridad a dicha fecha y que la entidad bancaria no ha reconocido, pues la fecha que tiene el SAREB no es la del contrato original sino la de la modificación al mismo realizada, siendo que el original lo es de fecha anterior al 5 de junio de 2013, y son los contratos siguientes:

**S. A.** en referencia a la vivienda de la calle Francisco Saenz Porres nº 15, xx

**F. L. P.** en referencia a la vivienda de la calle FRANCISCO SAENZ PORRES no 15, xx

**S. L. R.** en referencia a la vivienda de la calle CONCEPCIÓN ARENAL nº 15, xx

En estos casos se ha aportado por los mismos contratos de arrendamiento de fecha anterior al 5 de junio de 2013, por lo que se deben equiparar a los anteriores.

El resto de inquilinos, por estricta aplicación de la ley, no tienen derecho a permanecer en sus viviendas, debiendo abandonar las mismas, salvo acuerdo con el SAREB para su permanencia, confiando en que estos acuerdos se produzcan para evitar situaciones injustas no deseables, teniendo en cuenta además que la gran mayoría de los citados inquilinos ha acudido a este Juzgado cumplimentando y acreditando documentalmente lo requerido en referencia a su ocupación de las viviendas, entendiéndose este Juzgador que en su conducta no se aprecia atisbo alguno de engaño, intención fraudulenta o mala fe en la firma de dichos contratos.

En consecuencia, se acompaña a la presente resolución como anexo el documento nº 1 en el que constan con un número 1 a la derecha de su nombre

y dirección aquellos inquilinos que tienen derecho a permanecer en su vivienda, a los que se añaden los tres anteriormente citados.

El resto deberán abandonar la vivienda ante la falta de inscripción de sus contratos en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los acuerdos a los que pudieran llegar

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

## **PARTE DISPOSITIVA**

**ACUERDO:** declarar que tienen derecho a permanecer en sus viviendas los inquilinos que conforme a la lista que se adjunta tienen un número 1 a la derecha de su vivienda en el documento que se acompaña, así como los inquilinos siguientes : .

**S. A.** en referencia a la vivienda de la calle Francisco Saenz Porres nº 15, xx

**F. L. P.** en referencia a la vivienda de la calle FRANCISCO SAENZ PORRES no 15, xx

**S. L. R.** en referencia a la vivienda de la calle CONCEPCIÓN ARENAL nº 15, xx

El resto deberá abandonar la vivienda, salvo acuerdo individual con el adjudicatario del inmueble, SAREB.

Notifíquese esta resolución a las partes.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así lo acuerda, manda y firma SS<sup>a</sup>. Doy fe.