ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 12 DE A CORUÑA

C/ CAPITÁN JUAN VARELA S/N. EDIF. ANEXO. 15007 A CORUÑA (CIF S-1500097I)
Teléfono: 881881138/9, **Fax:** 881881140
Correo electrónico: instancia12.coruna@xustiza.gal

Equipo/usuario: MC
Modelo: S40010

N.I.G.: 15030 42 1 2014 0008795
EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000140 /2014
Procedimiento origen: /
Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD
EJECUTANTE D/ña. BANCO SANTANDER (ANTIGUO BANCO PASTOR
Procurador/a Sr/a. MARIA ALONSO LOIS
Abogado/a Sr/a. MARIA PILAR MARTIN CUADRADO
DEMANDADO D/ña. VICTOR HUGO PENA ANDRADE
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a.

AUTO

Juez/Magistrado-Juez
Sra MARIA MERCEDES PENA MOREIRA.

En A CORUÑA, a veintiuno de abril de dos mil veintidós.

HECHOS

Primero.- En fecha 27 de mayo de 2014 por la Procuradora Doña Carmen Belo González, en nombre y representación de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, (hoy BANCO SANTANDER SA, tras la fusión absorción de Banco Popular Español SA por Banco Santander SA) se presentó demanda, que fue turnada a este juzgado, de ejecución sobre bienes hipotecados, contra Don VICTOR HUGO PENA ANDRADE, ejercitando su acción, además de otros, contra el siguiente bien hipotecado: VIVIENDA LETRA B. EN PLANTA BAJA, que tiene una superficie aproximada de setenta y tres metros y sesenta y ocho decímetros construida, y útil de sesenta metros y noventa y tres decímetros cuadrados. Consta de vestíbulo, despensa, estar-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño.
Linda según se accede, a la derecha con la calle Largo Caballero; a la izquierda, con el límite de la Unidad de Actuación; al frente, con la parcela 125; y, a la espalda, con caja de escaleras y ascensor.

A esta vivienda le corresponde como accesorio inseparable la utilización en exclusiva de la terraza o patio que tiene una superficie aproximada de ciento diez metros y tres decímetros cuadrados, a la que se accede a través de dicha entidad.

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Participa con cuatro enteros por ciento (4%) en los gastos y elementos comunes del edificio del que forma parte.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, libro 341 del municipio de Culleredo, folio 26, finca registral número 28.617, inscripción 1ª.

El titulo ejecutivo en que se basa la demanda de ejecución viene constituido por la escritura pública de crédito hipotecario de fecha 25-04-2003, modificado por la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario de fecha 21-12-2010, que se acompañan a la demanda ejecutiva.

Segundo.- Por Auto de fecha 29 de abril de 2015 se dictó Auto ordenando la ejecución del título anteriormente reseñado; despachando ejecución a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A. (actualmente BANCO SANTANDER SA) frente a VICTOR HUGO PENA ANDRADE, parte ejecutada, deudor hipotecante, por importe de 89.770,25 euros en concepto de principal, más otros 26.931 euros calculados para intereses y costas; acordando dar conocimiento a la fiadora que consta tanto en la escritura pública de crédito hipotecario de fecha 25-04-2003, como en la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario de fecha 21-12-2010, Doña MARIA SOLEDAD ANDRADE GIANZO; y, requerir al ejecutado, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor, a fin de que se efectúe el pago de la cantidad reclamada en concepto de principal: 89.770,25 euros.

Tercero.- Transcurrido el plazo, del requerimiento de pago, concedido al ejecutado sin constancia de pago de la suma reclamada en la presente ejecución o de oposición a la ejecución despachada, continuó adelante la ejecución por sus trámites.

Solicitada por la ejecutante la subasta de las fincas hipotecadas, por Diligencia de Ordenación de fecha 24-11-2021, constando que el bien, descrito en el Antecedentes de Hecho Primero de la presente resolución y embargo en la misma, está ocupado por personas distintas del ejecutado, se acordó notificarles la existencia de la ejecución para que en el plazo de 10 días presentasen los títulos de dominio que justifican su situación, verificándolo, en comparecencia ante el LAJ de este Juzgado, Don José Manuel Pisos Fernández, quién manifestó ser ocupante junto con su mujer, Doña Davinia Guimarey García, del referido bien embargado, y aportando en el acto, contrato de arrendamiento de fecha 29 de abril de 2019, (aunque refiere anteriormente había otro de mayo de 2013); fotocopia del DNI de su mujer; documento expedido por la Xunta de Galicia acreditativo de que en febrero de 2015 se

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

depositò la fianza (del anterior contrato); padrón municipal de fecha 11 de diciembre de 2017; y, volante de empadronamiento de fecha 03-09-2021.

Y, dado traslado, al ejecutante, del resultado de la anterior comparecencia, se solicitó la celebración de la vista prevista en el artículo 675 de la LEC a los efectos de resolver sobre el derecho a ocupar o no el inmueble, teniendo lugar la misma en fecha 20-02-2022 con la asistencia de la ejecutante representada en el acto por la Procuradora Doña Iría Fernández Barreiro que compareció por su compañera Doña María Alonso Lois, bajo la dirección Letrada de Pablo Gonzalez Rodriguez y, de los ocupantes Don José Manuel Pisos Fernández y Doña Davinia Guimarey García.

En dicho acto de oyó a los comparecidos y tras la práctica de la prueba propuesta y admitida que consistió en la documental por reproducida y más documental aportada en el acto por los ocupantes del bien embargado descrito en el primero de los Antecedentes de Hecho, se interesó por la ejecutante, se declare que los ocupantes no tienen derecho a permanecer en el indicado bien, por carecer de título, mientras, los ocupantes sostuvieron la realidad del arrendamiento del bien ocupado y manifestaron su deseo de continuar en él; todo ello, en la forma plasmada en el "acta" recogida en medio audiovisual.

Cuarto.- La sucesión procesal en favor de BANCO SANTANDER SA fue acordada a medio de Providencia de fecha 07-02-2020, personándose en su nombre y representación la Procuradora Doña María Alonso Lois, tras renuncia de su compañera debidamente comunicada al Banco.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Primero.- La normativa procesal, del incidente instando por la ejecutante, prevé la intervención de posibles ocupantes de la vivienda objeto de ejecución en la siguiente forma:

En el capítulo IV del Título IV (ejecución dineraria) del Libro III de la LEC, que regula el procedimiento de apremio, y concretamente en la sección 6ª relativa a la subasta de bienes inmuebles, el art. 661 LEC prevé la comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho a los efectos de dar publicidad de la existencia de personas que ocupen el inmueble embargado en el anuncio de la subasta, y para que aquéllos puedan comparecer a instancia del ejecutante para

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

presentar los títulos que justifiquen su situación, sobre la que se resolverá sin ulterior recurso.

En relación al incidente que nos ocupa, dispone, el punto 2., del artículo 661 de la LEC, que 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; y que, tal 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.
El artículo 661 de la LEC remite al art. 675 LEC que regula la entrega de la posesión del inmueble tras la subasta cuando existen terceros ocupantes, y que para el caso de que no se haya procedido en la forma prevista en el art. 661 LEC, prevé que, acordado el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente, se les notificará con citación a una vista en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación.
Dichos preceptos tienen por objeto, bien, la declaración judicial acerca de la suficiencia del título de arrendamiento invocado por los ocupantes de la vivienda objeto de ejecución, bien, para informar a los posibles licitadores, bien ya, para acordar su lanzamiento.

Además, el auto que resuelve sobre el derecho de los ocupantes de un inmueble a permanecer en el mismo, dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Segundo.- En el caso que se examina, los ocupantes no han aportado pruebas que justifiquen su posesión. En efecto, en la vista celebrada, Doña Davinia Guimarey García y Don José Manuel Pisos Fernández, manifestaron, resumidamente, que viven en el inmueble objeto de Litis, en régimen de alquiler, desde el año 2013 y para justificarlo aportaron únicamente prueba documental, concretamente, un contrato de arrendamiento de fecha 29 de abril de 2013, en el que aparece como arrendador Don Pedro Manuel Pena Andrade; un contrato de arrendamiento de fecha 29 de abril de 2019, en el que aparece como arrendador el ahora ejecutado Don Victor Hugo Pena Andrade; fotocopia del DNI de Doña Davinia, que es quién figura como arrendataria en

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ambos contratos; un documento expedido por la Xunta de Galicia, en febrero de 2015, que acredita se solicitó el depósito de una fianza de arrendamiento ante el Instituto de Vienda y Suelo y que como no se cumplió dicho depósito en plazo; padrón municipal de fecha 11 de diciembre de 2017; volante de empadronamiento de fecha 03-09-2021; un recibo de luz, a nombre del hoy ejecutado; un recibo de agua a nombre de Doña Davinia; un adeudo bancario de 35,88 euros, de gas; un justificante de ingreso en efectivo, de fecha 04-06-2014, en concepto alquiler junio, en el que ni figura la persona beneficiaria del ingreso, ni el número de cuenta indicado en el contrato de 2013 para pago de las mensualidades correspondientes (clausula cuarta del contrato de 29 de abril de 2013); y, un resguardo de transferencia bancaria, en el que, aún cuando constan borrados con "tipes" algunos conceptos, puede constatarse es ordenada por Doña Davinia Guimarey García, a favor de Pedro Pena Andrade, el 01-09-2021.

Pues bien, ha de indicarse, por una parte, que el abono de los suministros no les confiere derecho a permanecer en la vivienda, y por otra parte, que de dicha documentación resulta que el contrato de fecha 29-04-2013 fue otorgado, por quién, arrogándose falsamente la condición de propietario del inmueble se atribuyó la calidad de arrendador, con lo que resulta que, a priorí, carecía de legitimación para ello, resultando, que dicho título es insuficiente para justificar la ocupación del inmueble por los arrendatarios. Y, en cuanto al contrato de fecha 29-04-2019, que aparece fue firmado por el ejecutado y propietario del inmueble y, fue tachado de fraudulento por la parte ejecutante, basta decir, que los propios ocupantes, que en la vista, ninguna explicación dieron del cambio de arrendador en el contrato, limitándose a manifestar que celebraron otro contrato por haber finalizado el primero, aportaron justificante de transferencia del mes de septiembre de 2021 de la que resulta que abonaron el alquiler a Pedro Pena Andrade, esto es, a la persona que figuraba como arrendador en el primero de los contratos señalados, por lo que, no hay más prueba de que el contrato que lleva fecha 29-04-2019 fue celebrado entre el ejecutante y los ocupantes, que el documento de contrato que aportaron a las actuaciones, documento, que como afirmó la ejecutante pudo ser realizado por cualquiera –incluso por los propios ocupantes- y en cualquier fecha, cuando hubiera sido sencillo para los ocupantes, sino traer a la vista al arrendador, aportar algún recibo de pago de las mensualidades del arriendo al ahora ejecutado ya que a tenor del contrato que presentan dicho pago ha de hacerse a medio de transferencia bancaria, lejos de eso, basta lo dicho: lo único que consta es que el importe del alquiler en septiembre de 2021 se abonó a Pedro Pena Andrade;

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

en tales circunstancias, entiende el juzgador, en aplicación del principio de facilidad probatoria, consagrado en el artículo 217.3 de la LEC que el contrato presentado que lleva fecha de 2019 carece de entidad suficiente para justificar el derecho de Doña Davinia Guimarey García y de Don José Manuel Fernández Pisos, a ocupar la vivienda objeto de Litis.

Y, en virtud de lo anteriormente expuesto, sin mayor argumentación, ni análisis del contenido del contrato del contrato de 29-04-2019, ha de declararse que los ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble.

PARTE DISPOSITIVA

DECLARO: Que Doña Davinia Guimarey García y Don José Manuel Fernández Pisos no tienen derecho a permanecer en el inmueble descrito en el Hecho Primero de la presente resolución, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Contra la presente resolución no cabe recurso de Apelación.

Así lo acuerda, manda y firma, María Mercedes Pena Moreira, Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia número Doce de A Coruña y su partido judicial. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Asinado por: CAO SANCHEZ, MARIA CRISTINA
Data e hora: 21/04/2022 12:23:45

Asinado por: PENA MOREIRA, MARIA MERCEDES
Data e hora: 21/04/2022 11:20:48

CVE-: iNZXkHRER8
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve