ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE JACA. PLAZA Nº 1
Plaza Ferial, s/n Jaca
Jaca
Teléfono: 974 36 00 75, 974 36 09 03
Email.:mixto1jaca@justicia.aragon.es
EC453

Proc.: **EJECUCIÓN HIPOTECARIA**
Nº: **0000746/2024**
NIG: 2213041120240001537
Ejecución hipotecaria 0000746/2024 - 0

Pieza: Pieza. Otros incidentes - 02

Puede relacionarse telemáticamente con esta Admón.
a través de la sede electrónica (personas jurídicas)
https://sedejudicial.aragon.es/

Firmado por: SILVIA MARTIN JIMENEZ
Fecha: 17/04/2026 15:45
Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html
CSV: 2213041001-cc2e80507588c9a0a657df6d2a4f1b2bYFErAg==

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Ejecutante	AXACTOR ESPAÑA S.L. AXACTOR ESPAÑA SL	LAIA GARCIA MUÑOZ	MAURICIO GORDILLO ALCALA
Ejecutado	JOSEFA LABORRA VENTURA		
Ejecutado	JOSE LUIS VENTURA LACOSTA		
Interviniente	ALDA NAOMI RIVERA BERRIOS		
Interviniente	ALDA NUBIA BERRIOS DE RIVERA		
Interviniente	ANA DORIS RODRIGUEZ LANDAVERDE		
Interviniente	RICARDO ALBERTO HERNANDEZ BERRIES		
Interviniente	MIGUEL ANTONIO RIVERA		
Interesado	ANA DORIS RODRIGUEZ LANDAVERDE	ENRIQUE SANTIAGO SANZ CEPAS	MARIA ESPERANZA LACASTA NUÑEZ-POLO

AUTO DEFINITIVO Nº 68/2026

La Magistrada-Juez

Dª. SILVIA MARTIN JIMENEZ

En Jaca, a 26 de marzo del 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- En la presente ejecución, constando que el inmueble hipotecado estaba siendo ocupado por personas distintas del ejecutado, se solicitó que se declare si dichos ocupantes tienen

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

derecho a permanecer en la finca. A tal efecto se señaló vista con el resultado que obra en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- Como se aprecia en el acontecimiento nº 4 de esta pieza, existe un contrato de arrendamiento, cuya finalidad es la de servir la finca de vivienda habitual, como se desprende del empadronamiento (acontecimiento nº 5 de esta pieza).

Los arts. 661.2 y 675 LEC no garantizan la permanencia del ocupante que cuente con título arrendaticio, sino que debe examinarse la procedencia caso por caso, atendiendo igualmente a la legislación reguladora de los arrendamientos.

Pues bien, el contrato data de 22 de marzo de 2025, celebrado entre la ocupante y el ejecutado, habiéndose presentado la demanda de ejecución el 20 de diciembre de 2024, pero en atención a la necesidad de subsanación de defectos y el análisis de oficio de cláusulas abusivas, no se dictó Auto despachando ejecución hasta el 27 de mayo de 2025 (acontecimiento nº 34 del procedimiento de ejecución hipotecaria).

No se ha impugnado la autenticidad del contrato, sí su valor probatorio. En el mismo sentido, respecto del empadronamiento, aunque como dice la parte ejecutante este, per se, no es justo título. Respecto del contrato de arrendamiento, la parte ejecutante entiende que el contrato de arrendamiento se celebró a sabiendas de la existencia del presente procedimiento y con mala fe por parte del ejecutado.

En consecuencia, no existen elementos suficientes que permitan afirmar que el ejecutado simuló el contrato que ahora se aporta por la Sra. Ana Doris Rodríguez Lanverde como justo título, pues el Auto despachando ejecución se dicta con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento. Igualmente, el requerimiento de pago

Firmado por: SILVIA MARTIN JIMENEZ
Fecha: 17/04/2026 15:45
Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html
CSV: 2213041001-cc2e80507588c9a0a657df6d2a4f1b2bYFErAg==
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Firmado por: SILVIA MARTIN JIMENEZ
Fecha: 17/04/2026 15:45
Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html
CSV: 2213041001-cc2e80507588c9a0a657df6d2a4f1b2bYFErAg==

realizado a los coejecutados data de 30 de mayo de 2025, según diligencia de ordenación de 6 de junio de 2025 (acontecimiento 41 del procedimiento de ejecución hipotecaria).

Por otro lado, no se ha de olvidar que el objetivo de este incidente es proteger adecuadamente los derechos e intereses del ocupante con título, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, especialmente cuando se trata de su vivienda habitual, como es el caso.

La realización del bien por subasta se enmarca en un supuesto de enajenación del inmueble, debiendo en primer lugar acudir a la regulación establecida según la autonomía de la voluntad de las partes, sin embargo, no consta estipulación al respecto.

Así pues, el mencionado *art. 13 LAU* dispone:

"1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada."

En el presente caso, resulta aplicable el párrafo primero, por lo que, no constando inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad,

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

su ocupante puede permanecer en la finca hasta cumplidos los cinco primeros años de contrato, al ser el arrendador, el ejecutado, una persona física.

En consecuencia, h**abiéndose acreditado por los terceros ocupantes,** con **base** en **los títulos presentados** y las alegaciones de las partes**,** procede reconocer **su derecho a permanecer en el inmueble,** declarándose **tal derecho,** si bien dejando **a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquiriente para su desalojo, conforme a lo dispuesto en el artículo 661.2 de la L.E.C.**

En atención a lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Declaro que DÑA. ANA DORIS RODRÍGUEZ LANVERDE, en su condición de tercero ocupante del inmueble Finca 24518: *URBANA: NÚMERO DIEZ. Vivienda 7 en planta primera, de la casa sita en Jaca, en la calle Pico Collarada, nº 6, de una superficie útil de ochenta y un metros treinta y dos decímetros cuadrados. Linda: Frente, rellano y vivienda 6 y 8; derecha entrado, rellano, patio de luces y vivienda 6; izquierda, edificio nº 4 de la Calle Pico Collarada, mediante proyección vertical de rampa de acceso a sótano y fondo, calle Pico Collarada. Cuota; 2'59%. Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jaca, tomo 1477, libro 282, folio 106, finca registral 24518 de Jaca*, **tiene derecho a permanecer en dicho inmueble una vez que este se haya enajenado en la presente ejecución,** dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para su desalojo, debiendo hacerse constar esta declaración en el anuncio de la subasta.

Notifíquese esta resolución a los interesados haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso.

Así por este Auto lo acuerdo, mando y firmo.

La Magistrada-Juez

Firmado por: SILVIA MARTIN JIMENEZ
Fecha: 17/04/2026 15:45
Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html
CSV: 2213041001-cc2e80507588c9a0a657df6d2a4f1b2bYFErAg==

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Firmado por:
SILVIA MARTIN JIMENEZ

Fecha: 17/04/2026 15:45

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html

CSV: 2213041001-cc2e80507588c9a0a657df6d2a4f1b2bYFErAg==

DILIGENCIA.- Seguidamente la extiendo yo el Letrado de la Administración de Justicia, para hacer constar que la anterior resolución la ha dictado el/la Juez que la firma, para su unión a los autos, notificación a las partes y dar cumplimiento a lo acordado. 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 tutela o 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.