



Roj: **STS 5593/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5593**

Id Cendoj: **28079110012024101496**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/11/2024**

Nº de Recurso: **2345/2022**

Nº de Resolución: **1486/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 2601/2021,**
ATS 1968/2024,
STS 5593/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.486/2024

Fecha de sentencia: 11/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2345/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/10/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE SEVILLA, SECCIÓN 5.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2345/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1486/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 11 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Teresa , representada por la procuradora D.^a M.^a Concepción Delgado Azqueta, bajo la dirección letrada de D. Juan B. Miñana Prieto, contra la sentencia n.º 634/2021, dictada por la Sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el recurso de apelación n.º 8697/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 605/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, sobre desahucio por precario. Ha sido parte recurrida Coral Homes, S.L., representada por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá y bajo la dirección letrada de D. Pablo R. Palmero Seuma.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, en nombre y representación de Coral Homes, S.L.U., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra D.^a Teresa y «persona/s desconocida/s e incierta/s quienes resulten ser moradores de la vivienda», en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que se estime la demanda y se declare haber lugar al desahucio de la demandada de la vivienda y anejos a que se refiere el hecho primero de esta demanda, y se condene a dicha parte demandada a dejarla libre y expedita, a disposición del actor en el plazo que marca la Ley, previniéndole que, si así no lo hace, podrá ser lanzada por la fuerza y a su costa; condenando, en todo caso, a dicha parte a estar y a pasar por dicha resolución e imponiéndole las costas procesales de este procedimiento».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla y se registró con el n.º 605/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a M.^a Elena Parejo Jiménez, en representación de D.^a Teresa , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[s]e decida en su momento mediante Resolución definitiva la desestimación de la demanda, absolviendo a mi representado de las invocaciones y consecuencias pedidas de contrario, apreciando la falta de legitimación activa alegada o el resto de motivos esgrimidos en esta contestación, y condenando también en consecuencia a la actora, en todo caso, por la aplicación estricta de lo dispuesto en el art. 394 de la LEC, al abono de las costas procesales».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla dictó sentencia de fecha 1 de junio de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando la demanda formulada por el Procurador Sr. Gordillo Alcalá, en nombre y representación de CORAL HOMES, S.L.U. contra D^{ña}. Teresa y PERSONA/S DESCONOCIDA/S E INCIERTA/S QUIENES RESULTEN SER MORADORES DE LA VIVIENDA objeto de autos que se dirá, éstos últimos en situación procesal de rebeldía, debo DECLARAR Y DECLARO haber lugar al desahucio por precario de los citados demandados respecto del inmueble sito en Sevilla, DIRECCION000 del Registro de la Propiedad número 17 de Sevilla, y en su consecuencia, debo CONDENAR Y CONDENO a los citados demandados a que desalojen, dejen libre y expedito y a disposición de la parte actora la referida finca, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican en el término establecido por la ley, todo ello con imposición de costas a la parte demandada».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Teresa .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 8697/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 14 de diciembre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Doña María Elena Parejo Jiménez, en nombre y representación de Doña Teresa , contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla; en los autos de juicio verbal nº 605/2020, con fecha 1 de junio de 2021, la debemos confirmar y confirmamos en todos sus términos, con imposición de costas de esta alzada a la parte apelante».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-La procuradora D.^a M.^a Elena Parejo Jiménez, en representación de D.^a Teresa , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.



Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Motivo 1º.- Conforme y al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.4º de la LEC, por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución, en concreto el derecho a la tutela judicial efectiva, por la existencia de error patente y manifiesto o arbitrariedad en la valoración de la prueba, tal y como resulta de lo establecido, entre muchas otras, en la sentencia de la Sala de lo civil del Tribunal Supremo nº 731/2010, de 15 de noviembre; en la nº 1069/2008, de 28 de noviembre; o en la nº 194/2021, de 12 de abril, valoración manifiestamente ilógica y arbitraria que, en tales condiciones, no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución, que ampara una decisión conforme a las reglas de la lógica y la razón, motivada y razonada conforme a Derecho en coherencia con la prueba practicada, que queda por tanto infringido, en el sentido que también viene establecido en la Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo no 130/2013, de 5 de marzo, en que el recurrente lo relaciona con el art. 319.1 de la LEC.

»El mencionado error patente se produce al considerar la sentencia objeto del recurso a Caixabank, S.A. -que sucedió a Cajasal- como tradens de la demandante Coral Homes, S.L.U. de la vivienda objeto del proceso, cuando absolutamente ninguna prueba sobre este dato fáctico existe en los autos: ...».

«Motivo 2º.- Conforme y al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.4º de la LEC, por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución, en concreto el derecho a la tutela judicial efectiva, por la existencia de error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba, tal y como resulta de lo establecido, entre muchas otras, en la sentencia de la Sala de lo civil del Tribunal Supremo nº 731/2010, de 15 de noviembre; en la nº 1069/2008, de 28 de noviembre; o en la más reciente nº 194/2021, de 12 de abril, valoración manifiestamente ilógica y arbitraria que, en tales condiciones, no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución, que ampara una decisión conforme a las reglas de la lógica y la razón, motivada, y razonada conforme a Derecho en coherencia con la prueba practicada, que queda por tanto infringido, en el sentido que también viene establecido en la Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo nº 130/2013, de 5 de marzo, en que el recurrente lo relaciona con el art. 319.1 de la LEC.

»El mencionado error patente se produce al considerar la sentencia objeto del recurso (de modo implícito) que Caixabank, SA. -que sucedió a Cajasal- tiene la condición de tercero respecto de la demandante Coral Homes, S.L.U. de la vivienda objeto del procedimiento de desahucio, basando la decisión en entender que el demandante cumple con los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria y se encuentra amparado por los principios de la fe pública registral y las presunciones de tal clase, a pesar de que existe prueba respecto de que el demandante Coral Homes, S.L.U. resulta ser una sociedad participada íntegramente como socio único, al 100%, por Caixabank, S.A. al momento en que el demandante afirma concertó la transmisión de la vivienda de autos a su favor mediante negocio jurídico de aportación que se documentó e escritura pública de fecha 16-11-2018 ...».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Motivo 1º.- Conforme a lo previsto en el artículo 477.2-3º LEC, al presentar el caso interés casacional, por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina del Tribunal Supremo sobre el art. 609 en relación con el 1.095 del Código Civil, en relación a su vez con el art. 1.462 del mismo Código (teoría del título y modo) en el sentido que recoge, entre muchas que cita, la sentencia de la Sala de lo civil del Tribunal Supremo no 444/1996, de 31 de mayo, respecto del título del demandante, en cuanto define y establece los requisitos de dicha modalidad traditoria ficta para su eficacia; y oponerse también a la extensión interpretativa jurisprudencial de dicha modalidad espiritualizada respecto a las adquisiciones producidas en venta judicial mediante subasta pública, cuestión ésta última que obliga a considerar los artículos -relacionados con el motivo- 670.2 y 674 de la LEC en su redacción anterior a la dada por Ley 13/2009, de 3 de noviembre, que los modificó, es decir, en la redacción original de la LEC 2000 (B.O.E. nº 7 de 8 de enero de 2000), para analizar también el título y poder de disposición del tradens del demandante, al afirmar éste que aquél ha consumado la transmisión de la propiedad en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra mi representada, doctrina establecida, entre muchas que citan, en la sentencia de la misma Sala del Alto tribunal nº 414/2015, de 14 de julio; y en la nº 252/2015, de 6 de mayo. El motivo lo conectamos con el art. 10 de la LEC en cuanto a la falta de legitimación activa (ad causam) alegada por esta parte, atendiendo a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que como quaestio iuris interpreta este último concepto jurídico, reputado de orden público. Respecto del motivo, entendemos que concurre adicionalmente interés casacional, lo que depende del criterio excepcional de la Sala, a los efectos de establecer jurisprudencia expresa relativa a los requisitos sustantivos y formales que debe revestir el título expedido en las adjudicaciones de bienes inmuebles derivadas de venta judicial en subasta pública en cuanto al pago del precio y su constancia expresa, para poder desplegar efectos traslativos de la propiedad y entender consumada la adquisición y el efecto traditorio derivado de la expedición de dicho



título a favor del adquirente extinguiendo el derecho de propiedad del anterior titular sobre el bien subastado y estableciendo el dies a quo del efecto traslativo de la propiedad así adquirida».

«Motivo 2º: Conforme a previsto en el artículo 477.2-30 LEC, al presentar el caso interés casacional, por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina del Tribunal Supremo sobre el artículo 34 de la Ley Hipotecaria - y su conexión lógico-jurídica con el art. 38 del mismo texto legal- en cuanto a los requisitos necesarios para que puedan desplegar efectos los principios y presunciones relacionadas con dicho precepto, contenida entre otras en la sentencia de la Sala de lo civil del Tribunal Supremo, de Pleno, de 5, de marzo de 2007,- Recurso nº 5299/1999; considerando también la contenida en la nº 252/2013, de 26 de abril; en la no 353/2013, de A 3 de mayo; en la nº 178/2015, de 10 de abril; y en la nº 130/2013, de 5 de marzo, que transcribe parcialmente la nº 90/2005, de 18 de febrero; al considerar la sentencia recurrida que se da cumplimiento a dichos requisitos, cuestión en la que, en definitiva, basa la legitimación activa del demandante derivada por tanto únicamente de las presunciones registrales, cuando lo cierto es que no concurren ni se cumplen los citados requisitos atendiendo a la interpretación de nuestro Alto tribunal sobre el citado artículo, especialmente en cuanto a los conceptos de adquisición onerosa, de titular con su derecho inscrito previamente, tercero hipotecario y buena fe, cuestiones expresamente alegadas por esta parte en ambas instancias, lo que determina la falta de legitimación activa (ad causam), cuestión también alegada y no reconocida por la sentencia impugnada, atendiendo a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre ese último concepto jurídico como quaestio iuris al interpretar el art. 10 de la LEC, reputada cuestión de orden público, contenida, entre otras, en la sentencia nº 305/2011, de 27 de junio, reiterada por la nº 460/2012, de 13 de julio; y en la nº 824/2011, de 15 de noviembre. La sentencia recurrida considera que se cumplen los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria para no apreciar la falta de legitimación activa (ad causam) en base a la legitimidad registral exclusivamente basada en la mera nota simple registral aportada por el demandante, en oposición a la interpretación jurisprudencial sobre el citado precepto que impide desplegar los efectos al principio de fe pública registral y legitimidad, respecto de la protección del tercero hipotecario adquirente de buena fe a título oneroso de titular con su derecho previamente inscrito, lo que no concurre en el caso al no cumplirse los requisitos jurisprudencialmente establecidos para que puedan operar dichos principios y legitimidad registral, decayendo todo efecto presuntivo derivado del hecho de haber logrado el demandante inscripción registral».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 14 de febrero de 2024 cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D^a. Teresa contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 14 de diciembre de 2021, dictado por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 5.^a, en el rollo de apelación n.º 8697/2021, dimanante del juicio verbal de desahucio por precario nº 605/2020, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla.

2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que las partes recurridas formalicen por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 16 de septiembre de 2024, se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 30 de octubre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos resolutorios del presente recurso partimos de los antecedentes siguientes.

1º.- Del procedimiento seguido en primera instancia

La entidad Coral Homes, S.L.U. formuló demanda de precario contra doña Teresa, y, en su caso, contra persona/s desconocida/s e incierta/s que resulten ser moradores de la vivienda, sita en Sevilla, DIRECCION000 del Registro de la Propiedad número 17 de Sevilla. Su conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 4 de dicha ciudad, que la tramitó por los cauces del juicio verbal 605/2020.



El título invocado por la entidad demandante, para justificar la condición de titular del referido inmueble, es un auto de aprobación de remate a favor de Cajasol, hoy Caixabank, S.A., de fecha 27 de octubre de 2009, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1447/2007, seguido contra la demandada D.ª Teresa y otros, ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Sevilla, así como escritura pública de 16 de noviembre de 2018, de aportación social, autorizada por el notario D. Antonio Morenés Giles, número 2.799 de su protocolo, mediante la cual Caixabank, S.A., transmitió a la entidad demandante la finca objeto del presente procedimiento. El referido título no se aportó al proceso, sino una nota simple informativa del Registro de la Propiedad número 17 de Sevilla, que así lo informa.

Se fundamenta la acción ejercitada en que el precitado inmueble está ocupado por la demandada sin contar para ello con título y sin pagar renta o merced de clase alguna y, por supuesto, sin el consentimiento de la demandante.

Con tal base fáctica, se postula se dicte sentencia por la que se estime la demanda y se declare haber lugar al desahucio de la demandada de la vivienda litigiosa y sus anejos, y se condene a dicha parte demandada a dejarla libre y expedita a disposición de la actora en el plazo que marca la ley, previniéndola que, en otro caso, podrá ser lanzada por la fuerza e imponiéndole las costas procesales de este procedimiento.

Emplazada la demandada, se opuso a la acción contra ella ejercitada mediante la negación de la legitimación activa de la entidad actora, que concreta, en síntesis, en el hecho de no hallarse finalizado el procedimiento de ejecución hipotecaria, en la no adquisición de la posesión y consiguiente propiedad sobre el piso de autos, así como sosteniendo la legítima posesión que ostenta sobre la finca litigiosa.

Se aportó al procedimiento testimonio del auto de 20 de octubre de 2020, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1447/2007, en el que acordó su sobreseimiento, al reputar nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado. En dicha resolución se razonó:

«En cuanto a la consecuencia de la nulidad de la cláusula, la demanda se presentó en fecha 5/11/2007 y el crédito se dio por vencido en fecha 5/10/2007, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por lo que, conforme a las pautas proporcionadas por el Tribunal Supremo, deberá acordarse, sin más trámites, el sobreseimiento de la ejecución, sin perjuicio, como se ocupa de advertir la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, de la facultad que asiste a la parte ejecutante para promover en el futuro el vencimiento anticipado del contrato, no con fundamento en la cláusula declarada nula, sino en la ley. Establece al respecto aquella resolución que "[l]os autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (ATJUE de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16). Solución que no pugna con el artículo 552.3 LEC, puesto que no se trata de un segundo despacho de ejecución con fundamento en el mismo título, sino de ejecuciones basadas en diferentes títulos (el contrato, en el primer caso, y la ley en el segundo)».

Por medio de un auto posterior, de 10 de noviembre de 2020, del precitado juzgado, se complementó el anterior en el sentido siguiente:

«Pues bien, examinadas las actuaciones, y dado que se ha procedido al archivo del procedimiento en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de septiembre de 2019, por estimar abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, únicamente procede completar el Auto dictado en el sentido de acordar, una vez firme la resolución, que se libre mandamiento al Registro de la Propiedad, con testimonio de la resolución, para que se proceda a la cancelación de todos los asientos practicados como consecuencia de lo actuado en esta ejecución hipotecaria, sin que procede acceder al resto de pronunciamientos por no tratarse de efectos de la declaración de nulidad de la cláusula ni del sobreseimiento del procedimiento».

Seguido el juicio de precario por todos sus trámites, se dictó sentencia por el juzgado en la que estimó la demanda deducida. En dicha resolución, tras exponer los presupuestos condicionantes de la estimación de una acción de precario, y razonar que no se discute ni la identificación de la finca, ni la posesión por parte de la demandada, precisa que el único punto controvertido es el título de la entidad actora como dueña o titular de un derecho real que le permita el disfrute de la finca. Y, al abordar esta cuestión, argumenta:

«Se acredita mediante la amplia documental aportada por ambas partes que la hoy demandada Sra. Teresa fue parte ejecutada en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 1447/2007 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Sevilla; que en el mismo el inmueble que nos ocupa fue adjudicado a la entidad ejecutante CAJASOL, hoy CAIXABANK, inscribiendo dicha adquisición en el Registro de la Propiedad tras la expedición del oportuno testimonio; y que el día 16 de noviembre de 2018, mediante escritura de aportación social ante el Notario D. Antonio Morenés Giles bajo el número 2.799 de su protocolo, CAIXABANK, S.A.



transmitió a la actora la finca objeto del presente procedimiento, constando inscrita a su nombre en el registro de la Propiedad, no siendo la hoy actora en ningún momento parte de aquel procedimiento de ejecución hipotecaria. Finalmente, consta acreditado, ciertamente, que en el seno de aquel procedimiento se ha acordado el sobreseimiento por apreciarse de oficio la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, con cancelación de todos los asientos registrales practicados como consecuencia de la ejecución hipotecaria, no siendo firme dicha resolución en la actualidad al constar recurrida en apelación».

Y añade, en lo que ahora nos interesa:

«[c]onsideramos que el eventual sobreseimiento o, en su caso, nulidad de aquel procedimiento de ejecución hipotecaria no afectará a la hoy actora, que adquiere de quien consta en el Registro de la Propiedad, sin haber sido parte en aquel procedimiento en el que, por tanto, no podía instar la entrega de la posesión del inmueble. Por todo ello, consideramos que la actora sí tiene legitimación activa para el ejercicio de la acción de precario que nos ocupa, sin que el resto de manifestaciones realizadas por la demandada en su contestación, que vienen a gravitar sobre la misma idea, vengán a desvirtuar lo dicho hasta el momento».

2º.- Del procedimiento seguido en segunda instancia

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación cuyo conocimiento correspondió a la sección quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla que ratificó la pronunciada por el juzgado. En su sentencia, el tribunal provincial razonó, con respecto al sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria acordado por el juzgado con cancelación de las cargas, que:

«Y es que, aparte de que sería más que discutible que esas sorpresivas e insólitas resoluciones puedan afectar a la demandante, que no intervino y es ajena a ese procedimiento de ejecución hipotecaria y que, habiendo inscrito la vivienda a su nombre, que adquirió de quien, a su vez, también era titular registral, podría invocar en su favor la condición de tercero hipotecario, protegido por el principio de la fe pública registral, del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, las mismas, como también consta acreditado, no han llegado a adquirir firmeza, al haber sido recurridas en apelación por Caixabank, S.A., y, por lo tanto, a los efectos del presente procedimiento, es como si no se hubieran dictado, no pudiendo ser óbice, por lo tanto, a la estimación de la demanda de desahucio de que se trata».

3º.- De los recursos extraordinarios interpuestos ante esta sala y resoluciones judiciales aportadas

Contra la precitada sentencia se interpuso por la demandada recursos extraordinarios por infracción procesal y casación, que fueron admitidos a trámite por auto de esta sala de 14 de febrero de 2024.

La parte demandada aportó al proceso las siguientes resoluciones judiciales:

En primer término, el auto de 23/2023, de 19 de enero, dictado por la sección tercera de la Audiencia Provincial de Sevilla, que desestima el recurso de apelación interpuesto por Caixabank, S.A., contra el auto de sobreseimiento y cancelación de asientos de fecha de 20 de octubre de 2020 y su complemento de 10 de noviembre de 2020 que, por lo tanto, constituye una resolución firme.

En segundo lugar, auto, de 19 de enero de 2024, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, dictado en los precitados autos de ejecución hipotecaria 1447/2007, en el que consta, en sus antecedentes, que por diligencia de ordenación se libró mandamiento al Registro de la Propiedad de cancelación de los asientos practicados sobre la finca objeto del procedimiento que deriven de lo actuado en el mismo.

Sobre dicho mandamiento recayó nota de la registradora en la que se acuerda suspender la inscripción de la adjudicación y cancelación de asientos solicitada por los defectos reseñados, para cuya subsanación indicó que: 1) Se proceda a emplazar a las entidades Buildingcenter, S.A.U., y Coral Homes, S.L.U., al objeto de ser oídas y pueda aducir cuanto a su derecho convenga en relación a la cancelación de las inscripciones 7.ª y 8.ª de la DIRECCION000 del Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla; 2) Transcurrido dicho plazo se decida expresamente que dichas entidades no reúnen los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, ni pueden entenderse protegidos por los principios de la fe pública registral, ordenando en consecuencia la cancelación de las inscripciones registrales, expidiendo el correspondiente mandamiento; 3) Para el caso de que dicha entidades se oponga se acuerde la celebración de vista y se resuelva conforme a lo solicitado.

Consta también que, por providencia de 22 de septiembre de 2023, se ordenó la notificación a Buildingcenter, S.A.U., y Coral Homes, S.L.U., de los precitados autos de 20 de octubre y 10 de noviembre de 2020, así como el escrito presentado por la parte ejecutada de 15 de septiembre de 2023, para que pueden alegar lo que a su derecho convenga al objeto de decidir sobre la cancelación de las inscripciones 7.ª y 8.ª de la finca litigiosa NUM000 del Registro de la Propiedad n.º 17 de Sevilla, sin que hubieran comparecido en el procedimiento, quedando los autos pendientes para resolución.



En el precitado auto se descarta que las referidas entidades ostenten la condición de tercero a los efectos del art. 34 de la LH, toda vez que Buildingcenter, S.A.U., está participada al 100% como socio único por CaixaBank; y Buildingcenter, S.A.U., como socio único o aportante de Coral Homes, S.L.U. Además, las inscripciones 7ª y 9ª son de fecha 8/3/2019 y 10/12/2019, por lo que ambas han tenido perfecto conocimiento del procedimiento y del incidente relativo a la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, que se declaró por auto de 20 de octubre de 2020, sin que puedan considerarse, en modo alguno, ajenas al devenir de la ejecución.

Se citó, también, la sentencia de esta sala 1.ª de 2/11/2023 que señala: «Ahora bien, esta condición de tercero no se la podemos atribuir a Coral Homes, toda vez que es la sucesora procesal de la demandante Buildingcenter, S.A.U., cesionaria del remate de la entidad ejecutante CaixaBank, y su socia única, con lo que ocupa la misma posición jurídica que su transmitente Buildingcenter (arts. 410 y 411 LEC), lo que determina que no quepa considerarla como tercero con título oneroso obtenido extramuros del procedimiento hipotecario. Así se resolvió, en casos similares, por esta sala en las sentencias 999/2023, de 20 de junio; 1128/2023, de 10 de julio, y 1217/2023, de 7 de septiembre», así como otras dictadas por tribunales provinciales que no consideran a Coral Homes, S.L.U., como tercera de buena fe a los efectos del art. 34 de la LH.

En definitiva, se acuerda expedir nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad número 17 de Sevilla al objeto de practicar la cancelación de todos los asientos practicados sobre la finca objeto del presente procedimiento que deriven de lo actuado en el mismo, una vez subsanados los defectos apreciados por la registradora de la propiedad.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- De la posposición de la decisión del recurso extraordinario por infracción procesal a la resolución del recurso de casación

En el presente caso, la parte demandada fundamenta su recurso extraordinario por infracción procesal al amparo de lo previsto en el artículo 469.1.4.º de la LEC, por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución, en concreto el derecho a la tutela judicial efectiva, por la existencia de error patente, manifiesto o arbitrariedad en la valoración de la prueba.

Esta Sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) y examinar, en primer lugar, el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto, «[t]oda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio, 130/2022, de 21 de febrero o más recientemente 148/2024, de 6 de febrero; 111/2024, de 30 de enero; 1025/2024, de 17 de julio y 1295/2024, de 11 de octubre, entre otras muchas).

La sala va a hacer uso de tal posibilidad, con la advertencia expresa de que se admite la prueba documental consistente en las resoluciones judiciales aportadas al proceso por la parte recurrente, al ser de fecha posterior a la sentencia dictada por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla 634/2021, de 14 de diciembre, e igualmente posteriores a la fecha de interposición del recurso de casación, lo que encuentra amparo normativo en el art. 271.2 de la LEC, conforme al cual no se admitirá a las partes ningún documento que se presente después de la vista o juicio, sin perjuicio de lo previsto en la regla tercera del artículo 435, sobre diligencias finales en el juicio ordinario, que no es caso; no obstante, se exceptúan las sentencias o resoluciones judiciales o de autoridad administrativa, dictadas o notificadas en fecha no anterior al momento de formular las conclusiones, siempre que pudieran resultar condicionantes o decisivas para resolver en primera instancia o en cualquier recurso. Estas resoluciones se podrán presentar incluso dentro del plazo previsto para dictar sentencia, dándose traslado por diligencia de ordenación a las demás partes, para que, en el plazo común de cinco días, puedan alegar y pedir lo que estimen conveniente, con suspensión del plazo para dictar sentencia. La parte recurrida no se opuso a la incorporación del precitado auto de 19 de enero de 2024. El Tribunal resolverá sobre la admisión y alcance del documento en la misma sentencia.

Pues bien, en este caso, dichos documentos, a los que hicimos referencia en el apartado tercero del fundamento de derecho primero de esta sentencia, tienen indiscutible importancia, en tanto en cuanto implican la firmeza del auto del juzgado que había declarado el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria y ordenaba la cancelación de la inscripción de los asientos posteriores, entre ellos el extendido a nombre de la entidad demandante sobre la finca litigiosa. Incluso, a tales efectos, se les dio audiencia, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, a las entidades Buildingcenter, S.A.U., y Coral Homes, S.L.U., sin comparecer en él para efectuar alegaciones. En dicha resolución se desvirtuó la condición de terceros

hipotecarios de dichas mercantiles por la conexión existente con Caixabank, al ser sociedades unipersonales, titularidad de la mentada entidad financiera.

No son admisibles, por el contrario, los documentos aportados por la parte demandante con su escrito de oposición al recurso de casación, al ser, incluso, de fecha anterior a la presentación de la demanda, como los documentos 1 y 2 relativos a hechos relevantes de 28 de junio y 20 de diciembre de 2018, escrituras de 20 de diciembre de 2018, de declaración de pérdida de unipersonalidad (documento n.º 3) y, de 11 de octubre de 2018, de elevación a público de acuerdos sociales (documento 4), así como instrumentos públicos de protocolización de acuerdos sociales de 20 de diciembre de 2018 (documentos 5, 6 y 7), o acta notarial de referencia de 20 de diciembre de 2018 (documento 10). Los informes de «asesor 360º», son anteriores a la sentencia de primera instancia de 27 de enero de 2021 (documento 8), o posteriores, de 26 de octubre de 2022. Ninguno de los documentos reseñados son sentencias, resoluciones judiciales o de autoridad administrativa, que, por lo tanto, no entran en el supuesto de hecho del art. 271 de la LEC.

Por otra parte, además, la actora acciona como Coral Holmes, S.L.U.; es decir como sociedad unipersonal, aportando poder que justifica dicha condición jurídica que ahora pretende alterar mediante la presentación extemporánea de una batería documental contraria a su actuación procesal.

Recurso de casación

TERCERO.- *Motivos del recurso de casación*

El recurso de casación se formula con fundamento en sendos motivos.

El primero de ellos, por vulneración del art. 609, en relación con los arts. 1.095 y 1.462, todos ellos del Código Civil, al considerar que la entidad actora no ostenta la titularidad dominical de la finca que ocupa la demandada.

El segundo, por vulneración del art. 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art. 38 de dicha disposición general, a través del cual se niega la condición de la actora como tercero hipotecario, dada su condición de sociedad unipersonal participada como socio único por la entidad financiera Caixabank, adjudicataria de la vivienda en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Trataremos conjuntamente ambos motivos.

El recurso debe ser estimado por sendas razones.

La primera, porque el título de la actora proviene de una transmisión onerosa derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que su causante Caixabank, como sucesora de Cajasol, fue parte ejecutante y adjudicataria de la vivienda, el cual fue sobreesido por resolución firme y acordada la cancelación de las inscripciones a favor de dicha ejecutante, así como la extendida a favor de la entidad demandante Coral Holmes, que actuó, en el juicio de precario, como sociedad unipersonal, cuyo socio único era Caixabank, con aportación de escritura de poder en la que consta su unipersonalidad, que pretende extemporáneamente desvirtuar. A una situación de tal clase nos referimos en la sentencia del pleno de esta sala 1217/2023, de 7 de septiembre.

Por otra parte, dadas las relaciones existentes entre dichas mercantiles, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, en el mentado procedimiento de ejecución hipotecaria 1447/2007, consideró que la actora no ostentaba la condición de tercero de buena fe, por su indiscutible conexión con Caixabank. En la sentencia de esta sala 999/2023, de 20 de junio, dada la identidad que concurría entre la acreedora hipotecaria y ejecutante Caixabank, la cesionaria del remate Buildingcenter, S.A., y la demandante Coral Homes, S.L.U., mercantil de la que es socia exclusiva la precitada entidad financiera, se le negó la condición de tercero a tales efectos.

En virtud de los argumentos expuestos, el recurso de casación debe ser acogido y, al asumir la instancia, la acción de precario desestimada.

En consecuencia, el recurso por infracción procesal pierde su interés jurídico para ser resuelto.

CUARTO.- *Costas y depósito*

La estimación del recurso de casación conlleva no se haga especial pronunciamiento sobre costas (art. 398 LEC).

Al no entrarse en el análisis del recurso extraordinario por infracción procesal tampoco se hace pronunciamiento sobre costas.

En cambio, al desestimarse la demanda, se imponen las costas de primera instancia a la entidad demandante (art. 394 LEC).

No se hace pronunciamiento sobre los depósitos para recurrir, al litigar la demandada acogida al beneficio de justicia gratuita que le libera de la obligación de constituirlos (art. 241.1 3.º LEC).



FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia 634/2021, de 14 de diciembre, dictada por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el rollo de apelación 8697/2021, sin imposición de costas.

2.º-Casar la referida sentencia y, con estimación del recurso de apelación interpuesto por la demandada D.ª Teresa , revocamos la sentencia 160/2021, de 1 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, en los autos de juicio verbal 605/2020, y, en su lugar, dictamos otra por la que desestimamos la demanda de precario formulada por la entidad Coral Holmes, S.L.U., con imposición de las costas de primera instancia a dicha entidad, todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de apelación.

3.º-No se analiza el recurso extraordinario por infracción procesal al carecer de interés jurídico sin pronunciamiento en costas.

Esta sentencia es firme sin que contra ella quepa recurso alguno ante la jurisdicción civil.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

El Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán votó en sala pero no pudo firmar por jubilación, haciéndolo en su lugar la Excmo. Sra. D.ª M.ª de los Ángeles Parra Lucán.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.