

# Un decreto judicial de El Vendrell cuestiona la mayoría de las ejecuciones hipotecarias



Un letrado de la Administración de Justicia -antes secretario judicial- de este municipio del Penedès decreta que lo ejecutado no puede ser desahuciado en la misma ejecución hipotecaria.

*Josep Cabayol / Siscu Baiges / Xavier Mostacero*

El 11 de octubre había previsto un lanzamiento hipotecario en El Vendrell. El abogado José Ángel Gallegos presentó, una vez más, recurso de reposición convencido de que la 'Ley de Enjuiciamiento Civil' (LEC) no permite el desahucio en el mismo proceso de ejecución hipotecaria si aún vivos a la vivienda. Y el Letrado de la Administración de Justicia -antes

secretario judicial-, Leandro Sánchez García, le ha dado la razón y ha dejado sin efecto el lanzamiento / desahucio. ¿Qué quiere decir? Pues que las personas ejecutadas conservan **la posesión de la vivienda** y pueden -de momento- continuar en la finca subastada y adjudicada. **El decreto es firme y por tanto no se puede recurrir.**

## Nuevo Proceso

El adjudicatario del inmueble subastado, con esta interpretación de la ley, no pierde sus derechos, pero si quiere obtener la posesión deberá formular la correspondiente demanda e iniciar otro proceso judicial.

En cuanto a los ejecutados y en el caso de que el adjudicatario demande, además del tiempo que puedan ganar con la dilatación judicial, podrán presentar las alegaciones que consideren oportunas, incluso aquellas que, contraviniendo las disposiciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea – TJUE -, el juez haya podido rechazar en el trámite de la ejecución hipotecaria, como serían las cláusulas abusivas denunciadas fuera de plazo y no tenidas en consideración.

## Los hechos y la ley

**El artículo 675** – ‘Posesión judicial y ocupantes del inmueble’ – de la ‘Ley de Enjuiciamiento Civil’- explica / explicita **cuando se puede hacer la entrega de la posesión al adjudicatario de la subasta del bien inmueble** y lo condiciona a dos casos:

*Primero: cuando la vivienda está vacío. Y segundo: cuando los ocupantes de esta vivienda son terceros.*

Precisamos: el artículo 675 dice en su primer apartado: ‘Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no esté ocupado’. Y segundo: en caso de estar ocupado, el

adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente '. Es decir, personas diferentes a los ejecutados: precaristas, inquilinos, ocupas. Entonces también se le otorga la posesión al adjudicatario si la solicita.

**En ningún caso se hace referencia al ejecutado.** En ningún momento se contempla que se le pueda desahuciar si el piso no está vacío, si el ejecutado continúa viviendo / ocupando la vivienda.

## Conclusiones

El decreto no es intrascendente. De la lectura legal de estos artículos se deduce que el antiguo propietario, si todavía habita el inmueble, no ha perdido la posesión, porque vive / ocupa la vivienda. En consecuencia, no debe ser desahuciado. Las preguntas son cuánta gente ha sido desahuciada ilegalmente y por qué la justicia no sólo ha hecho esta interpretación de la ley sino también por qué le cuesta tanto analizar / revisar el posible grave / fatal error en la aplicación de la norma.

Si se generalizaran decisiones como la decretada por el tribunal de El Vendrell, muchos de los desahucios realizados, dice Gallegos, se convertirían ilegales. Es difícil saber cuántos pero no es atrevido afirmar que lo serían la mayoría.

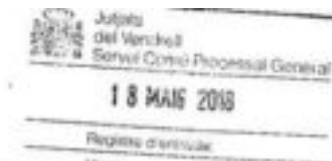
Así las cosas, la inmensa mayoría de las ejecuciones hipotecarias realizadas no deberían ser válidas.

FUENTE: [sicom.cat](http://sicom.cat) / [elmon.cat](http://elmon.cat) [Un decret judicial de El Vendrell qüestiona la majoria de les execucions hipotecàries.](#)

---

# DOCUMENTOS

## recurso reposición abogado : jose Ángel GALLEGOS



AL SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN DEL VENDRELL

EH: 6395/2015

María Dolors Lou Caballé, Procuradora de los Tribunales y de [REDACTED]  
[REDACTED] ante este juzgado comparezco y como mejor proceda en  
Derecho transmito que su abogado interpone

### RECURSO DE REPOSICIÓN

contra la diligencia de ordenación de 15 de mayo de 2018 que ordena la  
entrega de la posesión y el lanzamiento en la fecha del 11 de octubre de 2018.

### ALEGACIONES

#### 1. *Infracción de la norma del artículo 1 y 675 LEC.-*

Las normas del procedimiento de la ejecución dineraria solo permiten la  
entrega de la posesión del inmueble desocupado o ocupado por  
terceros poseedores distintos de los ejecutados como establece la  
norma infringida del artículo 675 LEC en sus apartados 1 y 2.

Por tanto, no es posible la entrega de la posesión ni el lanzamiento en  
el propio proceso de ejecución hipotecaria cuando los ocupantes de la  
finca son los propios ejecutados por no permitirlo el procedimiento de  
ejecución hipotecaria.

Esto ya lo ha reconocido implícitamente este servicio de ejecución en  
las numerosas resoluciones de entrega de la posesión y el lanzamiento  
de fincas ocupadas por los propios ejecutados, en las que no ha podido  
indicar ningún fundamento legal para ello.

En esas resoluciones han reconocido que la única norma aplicable a la  
entrega de la posesión y lanzamiento en una ejecución hipotecaria es la  
del artículo 675 LEC y que esta solo es aplicable a las fincas  
desocupadas u ocupadas por terceros distintos de los ejecutados.

#### 2. *Nulidad de pleno derecho de la diligencia impugnada.-* Establece el artículo 225.1º LEC la nulidad del acto producido por el órgano jurisdiccional sin competencia objetiva o funcional. Circunstancia que se da en este caso pues el LAJ carece de competencia para ordenar el desalojo de los ejecutados.











FECHA NOTIFICACION 17-9-18 RECEPCION LEXNET 14-9-18

**Servicio común procesal de ejecución El Vendrell (sección civil)**

Francesc Riera

Vendrell (El) Tarragona

TEL.: 977624255

FAX:

NUM. CUENTA BANCARIA DEL JUZGADO IBAN ES 6098 0008

N.I.G.: 49183 - 42 - 1 - 2015 - 8129234

**Procedimiento Ejecución Hipotecaria 6395/2015 Sección 3H**

**OBJETO DEL JUICIO : CIVIL**

Parte demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Procurador MARIA ESCUDE PONT

Parte demandada

Procurador MARIA DOLORS LOU CABALLE

## **DECRETO**

Letrado de la Adm. de Justicia **QUE LO DICTA:** Leandro Sanchez Garcia

Lugar: Vendrell (El)

Fecha: 31 de julio de 2018

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el presente proceso, el/la Procurador/a MARIA DOLORS LOU CABALLE , en nombre y representación de [REDACTED] , ha interpuesto un recurso de reposición contra Diligencia de Ordenación de fecha 15 de mayo 2018 .

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, se ha dado traslado del mismo a las demás partes personadas, por plazo común de cinco días, dentro del cual presentó escrito de impugnación del recurso con el contenido que consta en las actuaciones .

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**UNICO.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 675 LEC. *Poseción judicial y ocupantes del inmueble.*

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.
2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia

\*\*\*\*\*

---

**Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.**

1. 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 asistírles 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 resolviera 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.

[Los apartados 2 y 3 de este artículo están redactados conforme a la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina

*judicial (BOE núm. 266, de 04-11-2009, pp. 92103-92313). Para ver la redacción anterior haga click [aquí](#).]*