



**VÍA PROCESAL ADECUADA PARA INSTAR EL LANZAMIENTO DEL DEUDOR HIPOTECARIO DE SU VIVIENDA HABITUAL CUANDO PRETENDE ACOGERSE A LOS BENEFICIOS (SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO) PREVISTOS EN LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL**

*Faustino Cordón Moreno*  
*Catedrático de Derecho procesal*  
*Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo*

*Fecha de publicación: 15 de diciembre de 2022*

**Resumen:** Mientras el adjudicatario de la vivienda debe instar el lanzamiento dentro del proceso de ejecución, quien la adquirió con posterioridad al margen del mismo tiene a su disposición el juicio de desahucio, en el cual el deudor ocupante puede alegar la aplicación de la Ley 1/2013.

**Palabras clave:** Ejecución hipotecaria. Lanzamiento del deudor. Vía procesal adecuada

1. En el supuesto resuelto por la STS 771/2022, de 10 de noviembre (Rec nº 7265/2021), el adquirente de un piso (vivienda habitual) que había sido adjudicado al transmitente en un procedimiento de ejecución hipotecaria, promovió juicio de desahucio por precario solicitando la condena de la parte demandada (deudor ocupante sin título) a cesar en la posesión de la finca adjudicada en dicho proceso, con apercibimiento de lanzamiento si no la desalojaba en el plazo de un mes. La parte demandada opuso la excepción de inadecuación de procedimiento e invocó la existencia de fraude legal por intentar el actor eludir la aplicación del régimen tuitivo previsto en el art. 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y sus sucesivas modificaciones (la última introducida por el Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo), que establece, en favor de los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, un plazo de suspensión del lanzamiento.



La cuestión que, por tanto, se plantea (sobre la que -dice la sentencia- existe doctrina contradictoria de las Audiencias y el Tribunal Supremo se pronuncia por primera vez) es si el actor adquirente de la vivienda, que no había sido parte ni tampoco había intervenido en el procedimiento de ejecución hipotecaria, debe instar el lanzamiento en el marco de dicho procedimiento o puede acudir al juicio de desahucio, y en este segundo caso, si cabe alegar en él la cuestión relativa a la aplicación del régimen tuitivo de la Ley 1/2013.

2. La sentencia analizada contiene la siguiente doctrina:

A) Cuando la pretensión de recuperar la posesión, con el consiguiente lanzamiento, es ejercitada por el adjudicatario de la vivienda (el acreedor o cualquier otra persona física o jurídica) en el proceso de ejecución hipotecaria, este deberá interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento, como acto de ejecución de lo en él decidido (arts. 61, 545.1 y 675.1 LEC). “En coherencia con tales reglas, la competencia funcional para conocer del incidente de solicitud de suspensión del lanzamiento y comprobación de sus requisitos. que se acreditarán, por el deudor hipotecario, en cualquier momento del procedimiento y antes de la ejecución del lanzamiento, corresponde al juez o al notario encargado de la tramitación del juicio hipotecario, como norma el art. 2 de la Ley 1/2013.”

De esta forma, precisa la sentencia, “se evita acudir al juicio de precario, con la intención de liberarse o dificultar la aplicación del régimen tuitivo que establece la Ley 1/2013 y sus sucesivas modificaciones.” Es más, si la suspensión del lanzamiento es acordada, tal vía estaría cerrada al adjudicatario, porque, “(e)n la medida en que el lanzamiento queda en suspenso, se suspende también correlativamente el derecho del adjudicatario de obtener la posesión del inmueble (no se genera una situación de "copesión") y, en consecuencia, el ejecutado conserva durante ese tiempo el uso o disfrute de la posesión inmediata de la vivienda. No constituye una situación meramente tolerada por el adjudicatario, en la medida en que no tiene su fundamento en su consentimiento; la situación posesoria se mantiene temporalmente a favor del ejecutado aun sin o incluso contra la voluntad del adjudicatario, que tiene el deber jurídico de soportarlo.” Por ello, el adjudicatario carece de la acción de desahucio frente al deudor ejecutado durante el tiempo de la suspensión, pues está directamente vinculado y obligado por la resolución judicial (de suspensión del lanzamiento) dictada en el procedimiento de ejecución.

B) Por el contrario, cuando la pretensión de desalojo se ejercita por quien adquirió la vivienda del adjudicatario al margen del proceso de ejecución, sin ser parte ni intervenir en él y sin que conste acreditada su connivencia con el adjudicatario para perjudicar los derechos del deudor ejecutado, no cabe negarle la posibilidad legal de acudir al procedimiento de desahucio por precario.

Entiende la sentencia que, si en el proceso de ejecución se había dictado resolución acordando la suspensión del lanzamiento, el demandado en el juicio de desahucio podrá “hacer valer su título



a permanecer en la posesión de la cosa, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013.” E implícitamente admite también la posibilidad de que la aplicación del régimen tuitivo de dicha ley puede ser alegada ex novo en el mismo juicio de desahucio, cuando dice que “(t)ampoco consta petición alguna del demandado de beneficiarse del régimen tuitivo de la Ley 1/2013”; tal alegación sería posible porque el juicio de desahucio por precario es un proceso plenario. Por eso concluye la sentencia que, en uno y otro caso, la alegación “deberá ser resuelta como cuestión de fondo o, en su caso, mediante la aplicación de la normativa de la prejudicialidad civil (art. 43 LEC), por el juez que conozca del procedimiento de precario.”