



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 545/2014, de 1 de octubre de 2014*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 2181/2012*

**SUMARIO:**

**Precario. Inmueble adjudicado en subasta, constante certificación de la TGSS. Acto declarado firme en sentencia por la jurisdicción contenciosa. Presunción de legalidad del acto administrativo.** El precario una situación de hecho, que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y, por tanto, la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, porque habiéndola tenido se pierda o porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho. El hecho de pagar merced que excluya la condición de precarista no está constituido por la mera entrega de una cantidad de dinero, sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de merced o de alquiler por el arrendamiento constituido o presunto a nombre del que paga. El orden jurisdiccional civil ha de partir de la presunción de legalidad de los actos administrativos, mientras no sean anulados por el orden jurisdiccional contencioso administrativo. El acto administrativo no pierde su ejecutividad, aún cuando se interponga recurso contra el mismo, salvo que la jurisdicción lo suspenda cautelarmente. El certificado de adquisición emitido por la Tesorería de la Seguridad Social, tras la subasta de inmueble es título suficiente para representar la adquisición de la propiedad, pese a estar recurrido el acto administrativo, al ser el mismo ejecutable y no estar suspendido cautelarmente por la jurisdicción contencioso administrativa, lo que facultaba a la demandante para instar con éxito la demanda de desahucio por precario, que ha de estimarse al no constar que el ocupante (demandado) ostentara título legítimo para oponerse.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.

Código Civil, arts. 348, 609 y 1.462.2.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 24.

Ley 30/1992 (LRJPAC), art. 111.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 250.1 y 271.

RD 1415/2004 (Rgto. Recaudación de Seguridad Social), art. 122.

**PONENTE:**

*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a uno de Octubre de dos mil catorce.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 293/2012 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza , como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio en precario núm. 14/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Zaragoza, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Vanessa Marco Bude, en nombre y representación de doña Ángela , compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Alberto Hidalgo Martínez en calidad de recurrente y la procuradora doña Raquel Nieto Bolaños en nombre y representación de don Olegario en calidad de recurrido.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

1.- La procuradora doña Vanessa Marco Bude, en nombre y representación de doña Ángela , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio a precario contra don Olegario y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que «estimando la demanda, se declare haber lugar al desahucio a precario del demandado respecto de las viviendas descritas en el hecho primero de este escrito, condenando a la parte demandada a que las desaloje en el plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa, así como al pago de la totalidad de las costas que resulten causadas en este juicio».

2.- Admitida a trámite la demanda, se sustanció por las reglas previstas para los juicios verbales citándose a las partes, con traslado de la demanda y documentación a la demandada, para la celebración del juicio al que asistió la parte actora y el demandado, el cuál, el mismo día, practicó acta de apoderamiento apud acta a favor de la procuradora doña Melisa .

3.- Celebrado el juicio y practicada la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Zaragoza, dictó sentencia con fecha 28 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO.-

- 1º Absuelvo a don Olegario de las pretensiones contenidas en la demanda.
- 2º Condeno a doña Ángela a abonar las costas procesales causadas.

#### **Segundo.**

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora, la Sección 2 de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dictó sentencia con fecha 26 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS.-

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de doña Ángela contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de los de Zaragoza en los autos de juicio verbal nº 14/12 en fecha 28-03-2012, debemos confirmar y confirmamos la misma con expresa condena en costas al apelante.

Se decreta la pérdida del depósito constituido, al que se le dará el destino legal procedente.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### **Tercero.**

1.- Por la representación procesal de Ángela se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos (solo se admitieron el primero y el segundo):

#### **Primero.**

Infracción del artículo 348 del Código Civil , en relación con el artículo 609 del mismo texto legal , motivada por la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1992 , 26 de febrero de 1998 y 17 de marzo de 2004 , entre otras muchas, que sostiene que en el orden jurisdiccional civil se ha de partir de la presunción de legalidad de los actos administrativos, mientras no sean anulados por el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

#### **Segundo.**

Infracción del apartado 2 del artículo 1.462 del Código Civil , motivada por la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de sentencias de 31 de octubre de 1983 , 20 de octubre de 1989 , 13 de octubre de 1998 , 1 de julio de 1991 , 11 de julio de 1992 , 8 de junio de 1995 , 20 de julio de 2006 y 2 de diciembre de 2009 , que atribuyen el acto de adjudicación al rematante de una finca subastada el carácter de tradición simbólica ficta y, en consecuencia, se opera la consumación del contrato, permitiendo la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 4 de junio de 2013 se acordó admitir el motivo primero y segundo y no admitir el tercer motivo del recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los motivos primero y segundo del recurso de casación interpuesto y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Raquel Nieto Bolaño, en nombre y representación de don Olegario , presentó escrito de oposición a los mismos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de septiembre del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

Son hechos no controvertidos que la demandante D.<sup>a</sup> Ángela es propietaria del piso NUM000 , del nº NUM001 de la CALLE000 de Zaragoza. Su título de adquisición se representa por certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativa de la adjudicación en subasta celebrada el 21 de junio de 2011.

El acto administrativo de adjudicación fue recurrido por D. Olegario , antes de la interposición de la presente demanda de precario (fecha en 27 de diciembre de 2011), en alzada y en vía contencioso administrativa, recayendo sentencia de 10 de enero de 2013 del



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Zaragoza , que se declaró firme, en la que se desestimaba el recurso interpuesto por el hoy demandado Sr. Olegario , al entender que el proceso de adjudicación no estaba viciado de nulidad ni carecía de motivación el acto administrativo impugnado.

Esta Sala acepta como prueba documental la referida sentencia de acuerdo con el art. 271 LEC .

Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial desestimaron demanda y recurso de apelación, respectivamente, al entender que el acto administrativo de adjudicación no era firme, al estar impugnado. Se entendió que no era aplicable el art. 122 del Reglamento general de recaudación de la Seguridad Social.

### **Segundo.**

Motivo primero. Infracción del artículo 348 del Código Civil , en relación con el artículo 609 del mismo texto legal , motivada por la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1992 , 26 de febrero de 1998 y 17 de marzo de 2004 , entre otras muchas, que sostiene que en el orden jurisdiccional civil se ha de partir de la presunción de legalidad de los actos administrativos, mientras no sean anulados por el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Se estima el motivo .

Se alega por la recurrente que aún cuando el acto administrativo de adjudicación estuviese recurrido, el mismo era ejecutable y no se había suspendido cautelarmente por la jurisdicción contencioso administrativa.

Por el contrario el recurrido entiende que la demandante, su antigua compañera sentimental (según alega), no era propietaria (en la fecha de la presentación de la demanda) por lo que no podría instar el desahucio por precario, dado que la adjudicación del inmueble por la Tesorería había sido impugnado en vía administrativa y posteriormente ante la jurisdicción contencioso administrativa.

La doctrina de esta Sala viene estableciendo:

El orden jurisdiccional civil ha de partir de la presunción de legalidad de los actos administrativos, mientras no sean anulados por el orden jurisdiccional contencioso administrativo (S. 26 febrero 1.998).

STS, 17 de marzo de 2004, recurso: 1294/1998 .

...porque en este punto y orden jurisdiccional civil habrá de partirse del principio de que los actos administrativos que así lo acordaron, gozan de la presunción de legalidad, desplegando sus efectos mientras los mismos no sean anulados por el Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo al que la L.O.P.J., en su art. 24 atribuye en exclusiva la competencia de su control de legalidad;

STS, 26 de febrero de 1998, recurso: 387/1994 .

De lo anterior se deduce la desestimación del motivo segundo, que alega igualmente la vulneración del artículo 24 de la Constitución Española por la valoración gravemente errónea o arbitraria de las pruebas practicadas, pues la recurrente parte de la consideración - desestimada en el anterior fundamento de derecho- de que, al ser de naturaleza "iuris tantum" la presunción de legalidad de los actos administrativos, la jurisdicción civil está obligada en todo caso a pronunciarse sobre dicha legalidad y a hacerlo no por la simple aplicación de la presunción sino en atención a las pruebas practicadas en el proceso, lo que ha sido descartado teniendo en cuenta la doctrina sentada por esta misma Sala en su sentencia de 31 de enero de 2011 , anteriormente citada.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

STS, 06 de mayo de 2013 , recurso: 1734/2010 .

Aplicada la doctrina mencionada al caso de autos debemos convenir que en la sentencia recurrida se infringe la doctrina jurisprudencial, al entender la misma que la presunción de legalidad de los actos administrativos no es aplicable en este caso, al no ser firme la resolución de la Administración.

Es doctrina reiterada que el acto administrativo no pierde su ejecutividad, aún cuando se interponga recurso contra el mismo, salvo que la jurisdicción lo suspenda cautelarmente y ello en aplicación del art. 111 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo.

### **Tercero.**

Motivo segundo. Infracción del apartado 2 del artículo 1.462 del Código Civil , motivada por la vulneración de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de sentencias de 31 de octubre de 1983 , 20 de octubre de 1989 , 13 de octubre de 1998 , 1 de julio de 1991 , 11 de julio de 1992 , 8 de junio de 1995 , 20 de julio de 2006 y 2 de diciembre de 2009 , que atribuyen el acto de adjudicación al rematante de una finca subastada el carácter de tradición simbólica ficta y, en consecuencia, se opera la consumación del contrato, permitiendo la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Se desestima el motivo .

No procede estimar el motivo, ya que en la sentencia recurrida no se cuestiona la adquisición de la propiedad.

Lo que sí plantea la resolución recurrida es que esa adquisición no era firme, al haberse recurrido el acto administrativo, lo que ya hemos rechazado al contestar al anterior motivo.

La propiedad se adquirió en virtud de subasta y habiéndose emitido el certificado de adquisición de acuerdo con el art. 122 del Reglamento 1415/2004 General de Recaudación de la Seguridad Social (en la redacción vigente en la fecha de autos), la adjudicataria gozaba de título bastante para inscribir por lo que la adquisición de la propiedad estaba perfeccionada y consumada ( art. 1462 C. Civil ), ( STS de 21 de enero de 2014, rec. 3031 de 2012 ).

En conclusión el certificado de adquisición emitido por la Tesorería de la Seguridad Social, tras la subasta de inmueble es título suficiente para representar la adquisición de la propiedad, pese a estar recurrido el acto administrativo, al ser el mismo ejecutable y no estar suspendido cautelarmente por la jurisdicción contencioso administrativa, lo que facultaba a la demandante para instar con éxito la demanda de desahucio por precario, la que ha de estimarse al no constar que el ocupante (demandado) ostentara título legítimo para oponerse ( art. 250.1 , 2º de la LEC ).

Se define el precario como " una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho" y que "el hecho de pagar merced que excluya la condición de precarista no está constituido por la mera entrega de una cantidad de dinero, sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de merced o de alquiler por el arrendamiento constituido o presunto a nombre del que paga ..." ( SSTs 30 de octubre 1986 ; 31 de enero 1995 ), ( STS 6-11-2008, rec. 2653 de 2002 ).



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el supuesto de autos, consta, tras el dictado de la sentencia de la Audiencia Provincial, que la jurisdicción contencioso administrativa, desestimó la impugnación planteada contra el acto administrativo relativo a la adjudicación del bien en subasta a la demandante.

Por todo ello procede casar la sentencia recurrida, estimando íntegramente la demanda.

**Cuarto.**

Estimado el recurso de casación no procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

Procede imponer al demandado las costas de la primera instancia.

No procede expresa imposición de las costas de la apelación.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

**FALLAMOS**

1. ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D.ª Ángela representada por el Procurador D. Alberto Hidalgo Martínez contra sentencia de 26 de junio de 2012 de la Sección segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza .

2. Casar la sentencia recurrida y en su lugar estimamos íntegramente la demanda interpuesta por la Sra. Ángela , en el sentido de haber lugar al desahucio por precario del demandado, respecto de las viviendas descritas en el hecho primero de la demanda, condenando al demandado al desalojo en término legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa.

3. No procede la imposición de costas de la casación al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

Procede imponer al demandado las costas de la primera instancia.

No procede expresa imposición de las costas de la apelación.

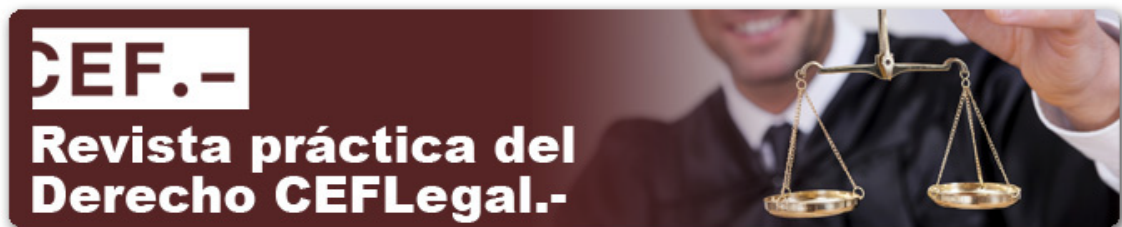
Procédase a la devolución del depósito para recurrir.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Eduardo Baena Ruiz, Xavier O'Callaghan Muñoz, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.