

Pablo Izquierdo Blanco  
Joan Picó i Junoy  
*Directores*

EL JUICIO VERBAL  
DE DESAHUCIO  
Y EL DESALOJO DE  
VIVIENDAS OKUPADAS

*Adaptada a la Ley 5/2018, de 11 de junio,  
de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero,  
de Enjuiciamiento Civil, en relación  
a la ocupación ilegal de viviendas*

2.<sup>a</sup> EDICIÓN

[BOSCH]



Wolters Kluwer



Pablo Izquierdo Blanco

Joan Picó i Junoy

*Directores*

# EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO Y EL DESALOJO DE VIVIENDAS OKUPADAS

*Adaptada a la Ley 5/2018, de 11 de junio,  
de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero,  
de Enjuiciamiento Civil, en relación  
a la ocupación ilegal de viviendas*

2.<sup>a</sup> EDICIÓN

© De los autores, 2018  
© Wolters Kluwer España, S.A.

**Wolters Kluwer**  
C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)  
**Tel:** 902 250 500 – Fax: 902 250 502  
**e-mail:** clientes@wolterskluwer.com  
<http://www.wolterskluwer.es>

**Segunda edición:** Julio 2018  
**Primera edición:** Octubre 2017

**Depósito Legal:** M-22145-2018  
**ISBN versión impresa con complemento electrónico:** 978-84-9090-316-2  
**ISBN versión electrónica:** 978-84-9090-317-9

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.  
*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

rápida. Y todo ello sin desatender completamente las necesidades habitacionales de quien ocupaba ilegalmente una vivienda ajena

Esta situación de partida es la que se le presentaba al legislador cuando decidió introducir un nuevo procedimiento para hacer frente a la «okupación» y conseguir la efectiva tutela sumaria de la posesión.

Después de los diferentes debates parlamentarios, el 12 de junio de 2018 se publicó en el Boletín oficial del Estado la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil (a partir de ahora LEC), en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

A continuación se exponen sus características procesales.

## **2. CONCEPTO Y FINALIDAD DEL NUEVO PROCESO**

El legislador, con la reforma operada por la Ley 5/2018, añade un segundo párrafo al art. 250.1.4 LEC y establece que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas para pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella

No obstante, de la misma forma que al resto de juicios verbales que tienen como objetivo último la recuperación de la posesión de un inmueble se les conoce comúnmente con una denominación más corta y expresiva de su finalidad (juicios de desahucio por impago, por expiración de plazo y por precario, juicio para la efectividad de derechos reales y tutela sumaria de la posesión), a este nuevo proceso no debe extrañar que se le acabe conociendo como juicio para la recuperación inmediata de la posesión. Del concepto de este nuevo proceso se desprende su finalidad, cauce legal civil para procurar el rápido desalojo de la ocupación por la fuerza de determinados inmuebles.

La recuperación de la vivienda por el propietario o titular de otros derechos legítimos de posesión no venía siendo sencilla en la vía civil, como tampoco encontraba protección suficiente la función social que han de cumplir las viviendas sociales de las entidades públicas, para ser gestionadas en beneficio de personas y familias vulnerables, cuando las referidas viviendas se hallaban ocupadas de forma ilegal. Las características del nuevo proceso inciden en la rapidez de la respuesta al justiciable, como se verá seguidamente.

## **3. DISTINCIÓN DE PROCESOS AFINES**

El art. 441 del Código Civil (a partir de ahora CC) establece que en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho de privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente.

Ello implica que el propietario o legítimo poseedor no puede recuperar por la fuerza y/o con violencia la posesión de su vivienda, aunque haya sido despojado de la misma de forma ilegítima. Deberá impetrar el auxilio de la Autoridad competente por lo que,

sin entrar en las soluciones policiales y penales, deberá instar el procedimiento pertinente para la recuperación de la posesión.

Dejando a un lado el procedimiento declarativo ordinario en ejercicio de la acción reivindicatoria, las opciones procesales que, hasta la reforma de la Ley 5/2018, tenía el propietario o poseedor legítimo ante la desposesión eran (SAP Barcelona 345/2018 - Sección 13-, de 28 de mayo de 2018): 1) Ejercitar una acción para el desahucio del precarista (art. 250.1.2. LEC); 2) ejercitar una acción para la tutela sumaria de la tenencia o la posesión de una cosa o derecho (art. 250.1.4 LEC); y/o 3) ejercitar una acción para la defensa de los derechos registrales inscritos (art. 250.1.7 LEC).

### **3.1. Juicio de desahucio por precario**

Conforme al art. 250.1.2 LEC, se decidirán en juicio verbal las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el amo, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer esta finca, sin que sea preceptiva la realización del requerimiento previo que exigía, como presupuesto de la acción, el derogado art. 1565.3 LEC de la Ley de enjuiciamiento civil de 1881, y con la principal novedad que se prescinde de la sumariedad determinándose que producirá efectos de cosa juzgada (art. 447.2 LEC).

El precario constituye la tenencia o goce de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner fin a esta tenencia, que implicaba una posesión sin título o en virtud de un título nulo o que había perdido su validez.

Esta configuración de la figura jurídica que supone el precario implica que el actor tiene que acreditar un título suficiente que legitime su acción al deducir la demanda, mientras que al precarista demandado incumbe demostrar la tenencia de algún título que le vincule con el objeto o con el demandante, justificando así su permanencia en el goce de la misma.

Estamos ante un concepto de creación jurisprudencial (SSTS de 28 de junio de 1926, de 13 de febrero de 1958, de 30 de octubre de 1986, de 30 de junio de 2009, entre muchas otras) a partir de los términos del derogado artículo 1565.3 LEC 1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión concedida por liberalidad del titular, como la posesión tolerada (que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa) y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido nunca o por haber perdido vigencia. Todos estos supuestos tienen en común la posibilidad de que el titular del derecho pueda recuperar a su voluntad el completo señorío sobre la cosa, de forma que, lo que se puede discutir y resolver es sobre derecho a poseer.

Es doctrina comúnmente admitida la cual, superando la inicial configuración en el Derecho romano del precario como institución de naturaleza contractual, por tratarse de una «*concessio rei seu possessionis*», de acuerdo con la definición de Ulpiano, «*quod precibus petendi utendi conceditur tandiu, quandiu, is quibus concessit patitur*»

(Digesto, Ley 1ª, Título XXV, Libro XLII), viene configurando en el Derecho moderno el precario como una mera situación posesoria, calificada por sus efectos y no por la causa de los mismos, que por lo tanto bien puede tener su origen en un contrato, por el cual se confiere la tenencia de la cosa, que es el supuesto de posesión concedida, al que se refiere el art. 1750 CC, bien puede tener un origen no contractual, que es el caso del precario en los supuestos de posesión tolerada, y posesión sin título.

En este sentido, y siguiendo la tendencia doctrinal favorable a la inclusión en el concepto de precario de todos los supuestos en que una persona posee una cosa sin ningún derecho para ello, con independencia de la causa de la posesión, es doctrina reiterada desde las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1961 y 26 de abril de 1963, que el desahucio por precario, para ser eficaz, tiene que apoyarse en dos fundamentos: de parte del actor, la posesión real de la finca, a título de amo, usufructuario, o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla; y por parte del demandado, la condición de precarista, es decir la ocupación del inmueble sin ningún otro título que la mera tolerancia del amo o poseedor; definido el precario como la situación de hecho que implica la utilización de lo ajeno faltando el título que justifique el goce de la posesión, ya sea porque no se haya tenido nunca, ya sea porque habiéndolo tenido se pierda, siendo la carencia del título y el no pagar merced la esencia del precario, apareciendo ambos requisitos como suficientes, pero también como necesarios, para el éxito de la acción.

Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2009 define el concepto de «precario en sentido amplio como omnicomprendivo de las situaciones de posesión tolerada o sin título, y de las que el título invocado resulta ineficaz para enervar el de quien reclama la restitución» (en el mismo sentido la STS de 29 de febrero de 2000).

En definitiva, para que prospere la acción tienen que concurrir los siguientes requisitos: 1) Legitimación activa (título del que derive la posesión real por el demandante a título de amo o cualquier otro derecho real que le permita su goce); 2) identificación de la finca objeto de desahucio para que la recuperación posesoria que se solicite y, si procede, pueda obtenerse, llegue a hacerse efectiva, sin ninguna dificultad; y 3) legitimación pasiva: que el demandado disfrute o tenga el precario -posesión material- de una finca (goce de una cosa ajena sin pago de renta o merced, sino en base a la mera tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real).

### **3.2. Juicio de tutela sumaria de la posesión**

En segundo lugar, por la vía del art. 250.1.4 LEC según el cual se decidirán por el juicio verbal las demandas que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido desposeído de ellas o perturbado en su disfrute.

De la dicción del art. 250.1.4 LEC y de lo que dispone el art. 439.1 LEC, que establece que no se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar del acto de la perturbación o el desposeimiento y del art. 447.2 LEC en que se prevé la falta de efectos de cosa juzgada,

se desprende que el legislador no ha prescindido de los anteriormente denominados interdictos de recobrar y retener, sino que los sigue manteniendo, aunque ya no los denomine así y haya unificado la regulación procedimental para los diferentes procesos sumarios y especiales. Por lo tanto, se viene considerando que la doctrina establecida para los interdictos de retener y recobrar sigue siendo válida para el ejercicio de las acciones recogidas en el art. 250.1.4 LEC.

El anteriormente denominado interdicto de retener o recobrar se ha venido instrumentado en nuestro Derecho Procesal como un procedimiento especial y sumario encaminado a proteger provisionalmente la posesión como hecho o el hecho de la posesión, independientemente de si el poseedor es o no propietario e incluso de si tiene o no verdadero derecho de poseer. Esta protección se ofrece contra cualquier perturbación o desposesión perpetradas por otra persona, como así se deduce claramente de lo establecido en los arts. 446 y 450.4 CC, en relación con los arts. 250.1.4 y 447.2 LEC.

Es doctrina inconfusa, conforme al art. 446 CC, norma fundamental en la materia, que «todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y si fuera inquietado en ella, tendrá que ser amparado o restituido en esta posesión por los medios que las leyes de procedimiento establezcan», precepto que consagra el criterio de que la posesión, aunque en ocasiones sólo sea un derecho de simple ejercicio, exige el respeto de todos que, si no se guarda, la Ley se encarga de hacer guardar.

Es por eso que este proceso tiene por objeto la protección del hecho de la posesión, es decir, su campo queda limitado al hecho de la posesión por el actor y su perturbación por el demandado, resultando ajeno al mismo cuestiones que hagan referencia a la efectiva titularidad dominical de la cosa objeto del interdicto o al mejor derecho a poseer, que supondría convertir el procedimiento posesorio en declarativo o de posesión definitiva, extrapolando así su estricta finalidad y naturaleza sumaria.

Para el éxito y acogida de la acción referida tienen que darse los siguientes presupuestos: 1) La justificación del hecho de la posesión respecto de la parte actora; 2) que haya sido inquietado o perturbado o que haya sido desposeído de esta posesión o tenencia; 3) determinación de los actos materiales o exteriores en que consista la perturbación o desposesión que se pretende hacer cesar; 4) que tales actos ilícitos sean realizados por la persona contra la cual se dirige la acción u otra persona por orden de esta; y 5) que los actos resulten consumados dentro del año previo al ejercicio de la acción posesoria.

### **3.3. Juicio para la efectividad de derechos reales**

La tercera vía procesal que tenía el poseedor legítimo ante la desposesión la recoge el art. 250.1.7 LEC por la que se solicita un pronunciamiento judicial y sumario que declare el derecho a poseer del actor y, consiguientemente, condene al demandado a reintegrar a aquel en la posesión, así como a abstenerse en adelante de perturbar su pacífica posesión.

Esto se fundamenta en el principio de legitimación del derecho registral inmobiliario que deriva, a su vez, del principio de fe pública registral. En efecto, el instituto del



La presente obra aborda de forma integral el juicio verbal de desahucio por precario, por falta de pago y por expiración del plazo legal. Se examina con especial profusión la controvertida figura del lanzamiento (no solo de viviendas sino también de trasteros, plazas de aparcamiento, etc.), así como las diversas incidencias que suele llevar asociadas este trámite procesal (p.ej.: el destino de los enseres que se encuentran en el inmueble, la intervención de los servicios sociales ante situaciones de exclusión social, etc.).

La obra aborda también el cada vez más extendido fenómeno de la «okupación» *sin título de bienes inmuebles* y los instrumentos legales que existen para combatirla. Precisamente, esta 2ª edición parte del **nuevo escenario regulatorio que se ha abierto a partir de la reforma procesal derivada de la Ley 5/2018**. Con anterioridad a la citada reforma, nuestra legislación procesal no disponía de instrumentos rápidos y eficaces para que el propietario pudiera recuperar la posesión de su vivienda.

La aproximación al problema de la *okupación* desde una triple perspectiva jurisdiccional (civil, administrativa y penal), **resulta especialmente útil y clarificadora para los actores directa e indirectamente afectados por la okupación de inmuebles** (propietarios particulares, ayuntamientos, comunidades de vecinos, etc.). La obra puede consultarse en papel y en digital en smarteca.es desde donde también se podrán descargar y/o editar los diversos modelos de escritos de demanda y de contestación a la demanda por juicio verbal de desahucio en sus diferentes modalidades.

