



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Ciencias Sociales, Jurídicas y de la Comunicación

Campus de Segovia

GRADO DE DERECHO

## TRABAJO DE FIN DE GRADO

### **“LA POSESION, EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LOS DESAHUCIOS DE VIVIENDAS”**

Autora: **JIMENA MARTÍN GARCÍA**

Tutor: **JESÚS MARTÍNEZ PURAS**

Fecha de presentación: 2 de julio de 2024

## INDICE

1.	INTRODUCCION.....	6
2.	LA POSESION: CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.....	7
2.1.	CLASES DE POSESION. ....	9
2.2.	DIFERENCIAS ENTRE POSESION Y PROPIEDAD .....	15
2.2.1.	ACCION REIVINDICATORIA.....	17
2.2.2.	ACCION PUBLICIANA .....	20
2.2.3.	ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO.....	21
2.2.4.	ACCION NEGATORIA. ....	23
2.2.5.	LA ACCION DE DESLINDE.....	23
2.2.6.	ACCION DERIVADA DE LA INSCRIPCION DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	24
2.3.	PRINCIPIOS QUE RIGEN EL DERECHO DE PROPIEDAD.....	25
3.	LOS DESAHUCIOS DE VIVIENDA.....	31
3.1.	DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	34
3.2.	EL DESAHUCIO POR EXPIRACION DEL TERMINO CONTRACTUAL 43	
3.2.1.	LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS .....	44
3.2.2.	LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS .....	46
3.2.3.	CÓDIGO CIVIL .....	47
3.3.	EL LLAMADO DESAHUCIO POR PRECARIO .....	49
3.4.	EL LANZAMIENTO POR OCUPACION ILEGAL O INDEBIDA .....	53
3.5.	EL LANZAMIENTO DERIVADO DE EJECUCION HIPOTECARIA .....	57
4.	MEDIDAS PROTECTORAS CONTRA LOS DESAHUCIOS .....	60
4.1.	LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA .....	65
4.2.	REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.....	70
4.3.	LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.....	76
5.	CONCLUSION.....	79
6.	BIBLIOGRAFIA.....	82

## **RESUMEN**

El presente trabajo de fin de grado examina minuciosamente los procedimientos legales y normativos que regulan los desahucios, destacando la complejidad y el conflicto de intereses entre propietarios y ocupantes.

Se examinan los conceptos de posesión y propiedad, así como las medidas legales necesarias para salvaguardar estos derechos ante situaciones adversas, tanto del titular de la posesión que no posee, frente al que posee. Se procede a examinar las normativas relevantes, tales como la Ley 12/2023 y el Real Decreto-ley 11/2020, o la Ley 1/2013, las cuales protegen a los hogares vulnerables frente a los procedimientos de desahucios.

Las conclusiones destacan la importancia de establecer mecanismos legales eficaces para que los propietarios recuperen sus viviendas reflexionando sobre una armonía entre la protección de los vulnerables y los derechos de los propietarios.

## **ABSTRACT**

This thesis examines in detail the legal and regulatory procedures governing evictions, highlighting the complexity and conflict of interest between owners and occupants, and regulatory procedures governing evictions, highlighting the complexity and conflict of interests between owners and occupants.

The concepts of possession and ownership are examined, as well as the legal measures necessary to safeguard these rights in adverse situations, both for the holder of possession who does not own, as opposed to the one who owns. It proceeds to examine the relevant regulations, such as Law 12/2023 and Royal Decree-Law 11/2020, or Law 1/2013, which protect vulnerable households against eviction proceedings.

The conclusions highlight the importance of establishing effective legal mechanisms for homeowners to recover their homes reflecting on a harmony between the protection of the vulnerable and the rights of homeowners.

## **PALABRAS CLAVE**

1. Posesión
2. Derecho de propiedad
3. Desahucios
4. Viviendas
5. Legislación
6. Propietarios
7. Ocupantes
8. Normativas
9. Procedimientos legales
10. Vulnerabilidad social
11. COVID-19
12. Protección legal
13. Propiedad inmobiliaria
14. Contratos de arrendamiento
15. Libertad
16. Registro de la Propiedad
17. Autotutela
18. Intervención judicial
19. Inseguridad jurídica

## **KEY WORDS**

1. Possession
2. Property rights
3. Evictions
4. Dwellings
5. Legislation
6. Landlords
7. Tenants
8. Regulations
9. Legal procedures
10. Social vulnerability
11. COVID-19
12. Legal protection
13. Real estate
14. Lease agreements
15. Freedom
16. Property registry
17. Self-help
18. Judicial intervention
19. Legal uncertainty

## 1. INTRODUCCION

El presente trabajo tendrá como objetivo principal el estudio del desahucio de viviendas como mecanismo específico protector del derecho a poseer y el derecho de propiedad, entre otros derechos. Se trata de una materia en la que confluyen derechos e intereses contrapuestos, públicos y privados, que no siempre tienen una fácil conciliación.

En este tema entran en juego instituciones civiles como la posesión, la propiedad, el derecho de usufructo sobre la vivienda, cuyos titulares tratan de hacer valer a través del ejercicio de las acciones protectoras de tales situaciones o derechos ante los Tribunales de Justicia de nuestro país, con la finalidad última de conseguir su pleno disfrute frente a quien lo impide o dificulta. En contraposición con esto se encuentra la otra cara de la moneda, es decir, aquel sujeto que pretende continuar en la posesión de la vivienda a pesar de ser demandado de desahucio, cualquiera sea el derecho, situación de hecho o facultad que legitime el mantenimiento de dicha posesión, o incluso aunque no se tenga derecho alguno a seguir poseyendo.

En los últimos años, vinculado al derecho de vivienda y a la vivienda habitual se han dictado numerosas normas que han tratado de conciliar el derecho de posesión y propiedad con la necesidad de protección de familias y personas en situación de vulnerabilidad social y económica, sobre todo a raíz de la crisis inmobiliaria surgida en el 2008, agravada con la llegada del COVID-19 en el año 2020. La pandemia obligó al Gobierno a dictar el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, y sus sucesivas prorrogas, que han conseguido paralizar muchos procedimientos de desahucio y los lanzamientos de ellos derivados. Esa legislación protectora todavía se mantiene, siendo prueba de ello el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos de Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, por el que se han prorrogado dichas suspensiones hasta el 31 de diciembre de 2024.

Culminando todo ello con la entrada en vigor de la Ley 12/2023, del derecho de vivienda, que adopta medidas tendentes a satisfacer ese derecho y mantenerlo en situaciones de vulnerabilidad mediante las mismas medidas de suspensión de los procedimientos de

desahucio o de los lanzamientos derivados de dichos procedimientos o de ejecuciones hipotecarias. Para paliar los efectos de éstas últimas se dictó la Ley 1/2013, de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

## **2. LA POSESION: CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA**

La posesión es el acto de poseer o tener una cosa con el ánimo de conservarla para sí o para otro, independientemente del título que habilite dicha tenencia. Así, la primera nota que deriva de la posesión es su configuración como un hecho, como una situación de hecho o de poder en que se halla una persona respecto de una cosa, de ahí que la posesión sea un señorío de hecho sobre una cosa, que puede ser la manifestación del derecho que se tiene sobre la cosa poseída, ya que puedes poseer una cosa por ser propietario de la misma o porque tienes un derecho de usufructo sobre ella, aunque el propietario sea otro. Es decir, es el ejercicio de hecho de un derecho, independientemente de la consideración de si el derecho pertenece o no a quien lo ejercita como suyo.

Pero, sin lugar a duda, lo más importante de la posesión es que tiene relevancia jurídica propia, porque el ordenamiento jurídico contempla y protege la posesión desvinculándola del derecho por el que se posee. Se protege la apariencia de derecho, que es lo que representa una posesión pública y pacífica de una cosa. El ordenamiento jurídico no tiene la necesidad de averiguar si existe el derecho a poseer o si se posee sin derecho, pues basta la mera apariencia de que lo haya. Se presume que si alguien posee una cosa es por algo.

A lo largo de la historia y con el DERECHO ROMANO<sup>1</sup> la protección de la posesión apareció como hecho, con independencia de la propiedad que en el derecho primitivo se confundían los conceptos. Así en cuanto a la posesión romana aparecen 2 doctrinas fundamentales: la de SAVIGNY y la de IHERING; doctrinas que trataban de averiguar el motivo por el cual la posesión gozaba de protección en Roma.

---

<sup>1</sup> Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión (p. 14). Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788499852164>

Así para SAVIGNI la posesión era el resultado de la conjunción del corpus y el animus, siendo el corpus tanto la tenencia material de una cosa, como la posibilidad física de ejercer una influencia inmediata sobre ella y de excluir toda influencia extraña, y el animus la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño; siendo este animus condición fundamental y precisa de la posesión.

Frente a su teoría aparece la teoría de IHERING que niega que, al corpus, haya de yuxtaponerse el animus para que nazca la posesión, y ello por cuanto tal animus se encuentra encerrado en el corpus, tomando el corpus la voluntad de poseer.

La teoría objetiva, sin embargo, no repudia la existencia del animus, pero tiene un concepto diferente, tal y como expresa SALEILLES, al señalar que se trata de ejercer la potestad sobre la cosa. Y asimismo LUZZATO señala que el elemento diferencial de las varias especies de posesión no es solamente el animus, sino el comportamiento externo del poseedor. Así, por ejemplo, el poseedor a título de propiedad no se distingue del poseedor a título de usufructuario únicamente por el diverso querer, sino ante todo por el diverso modo de actuar.

De estas grandes concepciones sobre la posesión se han derivado múltiples teorías como la del hecho cualificado, la conversión de hecho en derecho, la distinción entre ius possessionis y el ius possidendi y la posesión como derecho real.

En nuestro Código Civil no se define la posesión, sino que comienza su regulación estableciendo una clasificación de esta, no ocurriendo lo mismo en otros códigos europeos. En nuestro Código Civil, la posesión se regula en el Título V del Libro II del artículo 430 al 466.<sup>2</sup>

Dentro de todos los rasgos de la posesión, se concreta que es una situación jurídica que permite poner en juego la defensa interdictal a través de los interdictos posesorios o como se llama ahora “las acciones de tutela sumaria para retener o recobrar la posesión” por quien haya sido despojado de ella o perturbado en su disfrute.

---

<sup>2</sup> Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión (p. 16). Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant.com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788499852164>

Tal y como hemos mencionado antes uno de los aspectos más relevantes de la posesión es la protección a la apariencia de derecho de esta, por tanto se puede decir que es la situación jurídica que legitima a una persona en virtud de la apariencia para ejercitar el derecho que dicha apariencia manifiesta o publica, o permite a los terceros confiar en ella.<sup>3</sup>

## 2.1. CLASES DE POSESION.<sup>4</sup>

- Posesión natural y posesión civil. Según el Código Civil en su artículo 430 la posesión natural se define como la tenencia de una cosa o animal, o el disfrute de un derecho por una persona, así también define la posesión civil como esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de hacer la cosa, animal o derecho como suyos.

La diferencia entre estas dos radica en que en la civil el poseedor tiene el animus o intención de tener la cosa o derecho como propio, no apreciándose en la posesión natural. El Tribunal Supremo, equipara la intención de hacer la cosa como suya con la posesión en concepto de dueño. Sin embargo, esta diferenciación carece de consecuencias en relación con su protección posesoria, ya que todo poseedor está legitimado para interponer acciones de retener o recobrar.

- Posesión ejercida en nombre propio o por medio de otro. Según el artículo 431 del CC, la posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta o por otra en su nombre.

En este sentido, quien tiene la posesión de una cosa puede ejercer por si solo el poder de hecho sobre la misma, pero también puede ocurrir que otra persona distinta en nombre de aquel, pueda ejercer igualmente sobre la cosa ese poder.

---

<sup>3</sup> Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión (p. 17). Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant.com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788499852164>

<sup>4</sup> Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión (p. 17-24). Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant.com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788499852164>

- Posesión en concepto de dueño o en concepto distinto al de dueño. Según el artículo 432 del texto legal que venimos referenciando, la posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos, o en el de dueño o en el de distinto de dueño, que lo conservará y disfrutara, perteneciendo el dominio a otra persona.

Así, la que es en concepto de dueño es la que se ejercita con el ánimo de tener la cosa o derecho como propio y la posesión en concepto distinto al de dueño es la simple tenencia o disfrute de una cosa o derecho; según BLASCO GASCÓ el concepto de dueño se refiere a de la titularidad del derecho que posee, de manera que tanto posee en concepto de dueño el propietario como el usufructuario o el titular de una servidumbre.

- Posesión de buena o de mala fe. Según el artículo 433 del CC se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalida y será el de mala fe al que se halla en el caso contrario.

La buena fe, se presume, y la mala fe se ha de probar, existiendo por tanto presunción “iuris tantum”.

- Posesión mediata y posesión inmediata. Esta distinción se deriva del artículo 432 del Código Civil, tal y como considera la Jurisprudencia. La mediata es la que se tiene por medio de la posesión de otro, y poseedor inmediato es quien ostenta la cosa, quien tiene su tenencia y ejerce el señorío directo sobre la cosa, como el usufructuario o el arrendatario o depositario.

Por ejemplo, el arrendatario en una relación contractual de arrendamiento sería el poseedor inmediato mientras que el arrendador será el poseedor mediato.

- Posesión viciosa y posesión tolerada. Regulada en el artículo 444 CC, se dice que los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa o con violencia, no afectan a la posesión. Y de dicho precepto se desprende, por tanto, que hay una posesión viciosa cuando una persona ejerce el señorío de hecho sobre una cosa en la que otro se hallaba contra la voluntad de este o sin su conformidad. Por tanto, el que no afectan a la posesión, se refiere a la posesión de quien hubiese sido despojado, pues este conserva su condición de poseedor.

Habrá por el contrario una posesi3n tolerada cuando se realiza con la voluntad y tolerancia del poseedor.

- Posesi3n ad usucapionem. Es la posesi3n hábil para adquirir el bien poseído mediante usucapi3n o prescripci3n adquisitiva.
- Posesi3n civil sima. Es la posesi3n que se adquiere por ministerio de la ley, sin necesidad de previo acto de aprehensi3n u ocupaci3n material de la cosa, por ejemplo, la adquisici3n a título hereditario.

Una vez señaladas las clases de posesi3n, es preceptivo explicar, tal y como hemos expuesto anteriormente que la posesi3n es una situaci3n jurídica que, para el ordenamiento jurídico merece protecci3n frente a los ataques de esta que supongan perturbaci3n o despojo, todo ello para evitar y combatir las adquisiciones violentas o por la fuerza, y para proteger la apariencia de derecho que representa la posesi3n pacifica de una cosa.

La protecci3n de la posesi3n, que, tradicionalmente se conoce como tutela interdictal, tiene dos manifestaciones:

- Las acciones de retener, que tienen por finalidad retener la posesi3n frente a perturbaciones de ella por terceros, poniendo fin a las mismas.
- Las acciones de recuperar o recobrar, que tienen por finalidad recuperar la posesi3n frente a un acto de desposesi3n ilícita o de despojo.

El proceso interdictal de que tratamos se encuentra ordenado a recuperar una posesi3n de hecho ejercida con anterioridad de un modo claro y constatable, con independencia de que existiera o no el derecho a mantener dicha situaci3n posesoria, cuesti3n a dilucidar en un posterior juicio declarativo, pues la llamada "*possessio ad interdicta*", como señala la jurisprudencia menor de nuestras Audiencias Provinciales, es simplemente la de carácter natural que pone en relaci3n al individuo con la cosa poseída, prescindiendo del derecho en que se sustancie dicha relaci3n de puro hecho, a cuya protecci3n se refiere el interdicto.

La protección interdictal se otorgará en nuestro Derecho, al poseedor o detentador que demuestre que la situación de hecho preexistente que inicia es cierta y publica, y ha sido alterada por otro que injustamente la perturba o despoja en su pacífica posesión, bastando la mera tolerancia o posesión como hecho. Son procedimientos regulados en el artículo 250.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en adelante, LEC, y son especiales y sumarios.

Tomando como base el artículo 446 del CC, según el cual todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión, se establece el cauce procesal oportuno en el art. 250.4º de la LEC, ya mencionado a través del cual puede solicitarse de los Tribunales la tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado o perturbado en su disfrute.

Esto se dispone así con el objetivo de mantener la paz y seguridad jurídica. Tal y como se extrae el de la STS, Sala de lo Civil, de 21 de abril de 1979 *“la protección sumaria interdictal halla su fundamento en la conveniencia de un logro acelerado y provisional de una paz jurídica inmediata, que, dando solución momentánea al conflicto suscitado, cumpla con unos fines pacificadores y de social armonía... viniéndose de este modo a prohibir aquellos actos de los particulares que unilateralmente, y por su propio poder, quieran imponer por propias vías de hecho, desentendiéndose de los instrumentos jurídicos y de los cauces jurisdiccionales que todo Estado de Derecho concibe y habilita, pues la apariencia posesoria debe ser absolutamente merecedora de respeto y toda destrucción de la misma ha de consumarse acudiendo a los medios jurídicos que el derecho proporciona”*.

Siguiendo con esto, tal y como expone la SAP de Málaga, Sección 5ª, de 23 de enero de 2004, a través de la figura jurídica de la tutela sumaria de la posesión se trata de impedir que el uso de la fuerza y de las vías de hecho puedan ser utilizadas como soluciones idóneas de los conflictos sociales que surjan entre los interesados, lo cual deriva en la necesidad de proteger la tutela de la posesión a través del mecanismo consistente en establecer un impedimento legal absoluto a su adquisición violenta mientras exista un poseedor que se opone a ello. (...) le corresponde dicho derecho a cualquier sujeto que se encuentre en una aparente situación de dominio, de hecho, o de poder efectivo sobre la cosa o derecho, exteriorizada y dotada de autonomía e independencia...

Sin embargo, esta protección no se extiende a los bienes de dominio público, pues el art. 437 del CC señala que solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean

susceptibles de apropiación, y como quiera que las cosas públicas se encuentran fuera del comercio de los hombres por estar destinadas a ese uso general y público, parece claro que no pueden ser objeto de posesión privada.

Tradicionalmente se ha considerado que es requisito imprescindible para la normal procedencia de la acción para retener o recobrar la posesión, que esta cuya protección se persigue sea actual, exclusiva o excluyente, dada la imposibilidad de que la posesión como hecho, pueda estimarse en dos personas distintas, fuera de los casos de indivisión, como la coposesión y los arrendamientos, si bien en los arrendamientos se ha permitido el ejercicio de la acción interdictal entre arrendador y arrendatario, por tratarse de posesión de diferente naturaleza, en la coposesión, al discurrir la fuerza vinculante en la cosa poseída paralelamente, y no de forma coordinada y con jerarquía distinta, no puede prosperar la acción interdictal, ya que, en el caso más favorable, se defendería un derecho de igual entidad o rango que el del interdicto y del cual no se podría diferenciar en caso de prosperar la acción.<sup>5</sup>

Como en todo, se deben cumplir unos requisitos en aras de conseguir el éxito de este tipo de acciones de tutela sumaria de la posesión, que son los siguientes;

1. Que el actor (o su causante) se halle en la posesión o en la tenencia de la cosa o derecho, al margen de toda consideración sobre el título jurídico que pudiera ampararla.
2. Que el actor haya sido inquietado o perturbado, o haya sido despojado de dicha posesión o tenencia;
3. Que la acción se dirija contra el causante del despojo, bien por haberlo realizado materialmente, bien por haberlo ordenado; y

---

<sup>5</sup> Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión (pags. 28 - 36). Tirant Lo Blanch.

4. Que la demanda se interponga antes de haber transcurrido un año desde el acto que perturba la posesión de la cosa, plazo que se considera de caducidad en virtud de los arts. 439.1 LEC<sup>6</sup> y 460.4º CC<sup>7</sup>

La Jurisdicción Civil es la competente para conocer de la demanda de tutela sumaria para retener y recobrar la posesión. En cuanto a competencia territorial, se determina que, si se trata de un bien inmueble será el competente el tribunal de donde esté sita la cosa litigiosa.

Están legitimados conforme al artículo 10 de la LEC<sup>8</sup> quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica, y el artículo 250.1.4º<sup>9</sup>, del mismo texto señala que en el juicio verbal se decidirán las demandas que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute, de donde se desprende que la legitimación activa la tiene el poseedor o tenedor de una cosa o derecho por cualquier título, y la pasiva el que despoja o perturba.

---

**<sup>6</sup> Artículo 439. Inadmisión de la demanda en casos especiales.**

“1. No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo.”

**<sup>7</sup> Artículo 460.**

“4. Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.”

**<sup>8</sup> Artículo 10. Condición de parte procesal legítima.**

“Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.

Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular.”

**<sup>9</sup> Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.**

1. “Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: (...)

4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”

Asimismo, se señala que, se decidirán en el Juicio Verbal cualquiera sea su cuantía, las demandas que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; y dado que este tipo de acciones se corresponden con el juicio verbal en virtud de la materia y no de la cuantía, es preceptiva la dirección de abogado y representación de procurador habilitados para ello en virtud del artículo 23 y 31 de la LEC.<sup>10</sup>

## **2.2. DIFERENCIAS ENTRE POSESION Y PROPIEDAD**

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia. Según el artículo 348 del Código Civil<sup>11</sup>, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, de donde se pueden extraer las notas de plenitud, inmediatez y exclusividad. Además, también se caracteriza por la elasticidad, ya que permite a su titular constituir derechos reales limitados sobre el bien que, a su extinción provocarán la expansión de las facultades del propietario, como por ejemplo el derecho de usufructo.

En el momento en el que se publicó el Código Civil, el derecho de propiedad se contempló como un derecho absoluto, abstracto y general, y sus limitaciones se interpretaron de modo restrictivo, sin embargo, con el auge del Estado social, democrático y de derecho, ya no aparece como manifestación absoluta e ilimitada del individuo y de la autonomía de la

---

### **<sup>10</sup> Artículo 23. Intervención de procurador.**

La comparecencia en juicio será por medio de procurador, que habrá de ser Licenciado en Derecho, Graduado en Derecho u otro título universitario de Grado equivalente, habilitado para ejercer su profesión en el tribunal que conozca del juicio.

### **Artículo 31. Intervención de abogado.**

1. Los litigantes serán dirigidos por abogados habilitados para ejercer su profesión en el tribunal que conozca del asunto. No podrá proveerse a ninguna solicitud que no lleve la firma de abogado.

### **<sup>11</sup> Artículo 348.**

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

libertad, sino que se afirma su función social, que, además, delimita su contenido: el propietario tiene derechos pero también tiene deberes.<sup>12</sup>

En la constitución española, se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia, en el artículo 33<sup>13</sup> y su función social delimitará su contenido, lo que apela a la necesidad de conciliación entre el interés individual del propietario y del interés de la colectividad.

El derecho de propiedad es uno subjetivo que tutela intereses individuales, pero el poder conferido al propietario tiene su límite en el cumplimiento de funciones sociales.

La propiedad se identifica con el dominio, lo cual se delimita entendiendo que la persona que pretende la propiedad de un bien, lo hará con vocación de permanencia, ya que es un derecho duradero. Por tanto, hay derecho de propiedad mientras exista el bien, sin embargo, el dominio puede quedar limitado temporalmente y además ha de ser una existencia no condicionada, por ejemplo, el usufructo es el derecho de uso y disfrute sobre una cosa, que no puede existir sin que dicha cosa exista, para poder usar y disfrutar, pero el que es usufructuario no posee el dominio de la cosa, si no solo el derecho a usarla y disfrutarla.

En el segundo apartado del artículo 348 del CC, se estipula que el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla, protegiendo así, por tanto, el derecho de propiedad frente al de posesión.

Se deja claro en este extremo que el propietario tiene derecho a ejercitar la acción reivindicatoria, cuya finalidad es, recuperar la cosa, ante quien la posee, entre otras acciones.

---

<sup>12</sup> Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar) (p. 268). Tirant lo Blanch.

<sup>13</sup> **Artículo 33**

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

### 2.2.1. ACCION REIVINDICATORIA

Es la acción de protección de la propiedad, por excelencia, se caracteriza por ser una acción real y ejercitable frente a todos. Y a diferencia de los interdictos o acciones posesorias, en esta acción sí hay que demostrar el título del dominio del actor, ya que lo que se debate es el derecho.

Por tanto, para su ejercicio está legitimado aquel que, siendo propietario, no es poseedor; pudiendo ejercitarla también un copropietario en beneficio, por ejemplo, de una comunidad de bienes o los herederos del titular fallecido en beneficio de una herencia yacente, cuando todavía no ha sido partida.<sup>14</sup>

Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella, se pretende imponer al demandado la condena de dar o restituir a su legítimo titular la cosa, indebidamente poseída; ya que según BAYOD LOPEZ y SERRANO GARCÍA, la legitimación pasiva recae sobre «quien posee la cosa que se reivindica y, sin derecho a conservarla, se niega a restituirla»<sup>15</sup>.

Los presupuestos del ejercicio de la acción reivindicatoria, que vienen determinados por la jurisprudencia emanada de resoluciones dictadas por la Sala Primera Civil del Tribunal Supremo, son 3:

1. El dominio del actor. La legitimación activa para el ejercicio de la acción corresponde al propietario. En los casos de comunidad, se reconoce legitimación al condueño para ejercitar la acción en beneficio de la comunidad, sin ser preciso que en la demanda se exprese que actúa en nombre de dicha, bastando con que el ejercicio de la acción sea en beneficio de esta.

El demandante, es decir, el propietario, ha de demostrar que ostenta la titularidad de la propiedad o un título legítimo de dominio; el título ha de ser justo, legítimo y de mejor condición y origen, preferente al del demandado.

---

<sup>14</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm 616/1998 de 25 junio, RJ 1998\4750. Fuente: Aranzadi; *“ha sido definida por la jurisprudencia, en concreto por la STS de 1 de marzo de 1954, como «aquella acción de que dispone el propietario no poseedor frente al poseedor no propietario para solicitar el reconocimiento de su derecho y la condena del poseedor a la restitución de la cosa»*

<sup>15</sup> Bayod López, M. C., & Serrano García, J. A. (2015). Lecciones de derecho civil: persona y bienes (p. 442). Kronos.

La jurisprudencia ha ido flexibilizando la prueba del título legítimo de propiedad, que no se identifica con instrumento o título por escrito, siendo suficiente que el dominio se demuestre a través de cualquier medio admitido por la ley, en este sentido la SSTS de 6 de julio 1982 y 29 de septiembre de 2010 dice que “se consideran meros indicios o principios de prueba del dominio las indicaciones del catastro, el pago de impuestos, etc. Que, si bien por si solos no prueban la propiedad, si concurren varios de estos elementos, de una apreciación global podrá el juez considerar acreditado el dominio”.

2. La posesión del demandado debe ser indebida o injustificada. El demandado podrá impedir el éxito de la acción reivindicatoria si demuestra que no posee, o su derecho a poseer. Si el demandado, tiene un título que legitime su posesión en concepto de dueño, el demandante, debe instar también la nulidad del título.

Ha de tenerse en cuenta que el ejercicio de la acción reivindicatoria frente al poseedor en concepto de dueño y de buena fe puede verse limitado por el juego de la eficacia legitimadora de la posesión según el artículo 464 CC<sup>16</sup>, la usucapión y el principio de fe pública registral recogido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> **Artículo 464.**

La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio.

<sup>17</sup> **Artículo 34.**

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La posesión, por tanto, será indebida cuando:

- El poseedor demandado no ostente título que le habilite a poseer.
- El poseedor demandado ostenta título, pero es de peor condición que el esgrimido por el demandante.
- El poseedor demandado ha pasado a poseer de forma viciosa tras desposeer de forma violenta al propietario demandante.

Según doctrina anteriormente mencionada que dice *“En cuanto al demandado, que sea poseedor o detentador, esto es, que el bien reivindicado esté poseído por el demandado sin título para ello o con derecho de menor entidad que el del actor. En definitiva, se requiere también que el demandado que esté en posesión de la cosa no tenga derecho a poseerla, por lo que no cabe ejecutar la acción reivindicatoria en el caso de que alguien posea la cosa de propiedad ajena en virtud de una relación obligacional subsistente.”*

3. Identificación de la cosa reivindicada. La jurisprudencia exige la inequívoca identificación de la finca, de tal modo que no se susciten dudas sobre cuál sea el objeto reivindicado, lo que exige, de una parte, que se fije con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, demostrando que la cosa reclamada es aquella a la que se refieren los títulos de dominio y demás pruebas en que el demandante, funda su pretensión.

*“En cuanto a la cosa, su identidad concreta y determinada, lo que supone que, por una parte, debe fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de las fincas de modo que no pueda dudarse de cuál se trata, y, de otra, se ha de acreditar de modo práctico en el juicio que el terreno es aquél al que el primer aspecto de la identificación se refiere. Por consiguiente, la carga de probar la concurrencia de los tres presupuestos mencionado corresponde al demandante, lo que no sino aplicación específica de las reglas del onus probandi contenidas con carácter general en el art. 1214 del CC (LA LEY 1/1889) (sustituido actualmente por el art. 217 de la LEC (LA LEY 58/2000)).”*

El tribunal supremo ha señalado que *“la identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el pleito, ni con la de inscripción registral, ya que se requiere que las fincas se determinen de modo preciso sobre el terreno y por sus linderos.”*

Por tanto, este tipo de acción solo puede prosperar si se acreditan los 3 requisitos mencionados, bastando la falta de cualquiera de ellos para desestimar la acción, sin necesidad de comparar las situaciones jurídicas de las partes.

## 2.2.2. ACCION PUBLICIANA

Se puede decir que es una subespecie de la acción reivindicatoria, según la STS Sala de lo Civil 191/2021, de 5 de abril *“Se trata de una mera subespecie de la reivindicatoria», y añade que «el reconocimiento de la acción publiciana en nuestro derecho: "sobre todo se apoyó en la corriente imperante de atenuar el rigor de la exigencia de la prueba plena del dominio (la antigua "prueba diabólica") para la prosperabilidad de la acción reivindicatoria, estimándose muchas veces que para ejercitarla con buen éxito, bastaba acreditar la preferencia del derecho del propietario sobre el mero poseedor, lo que dio pie aparte de la doctrina científica, a la jurisprudencia para configurar a la acción publiciana como una de las facetas de la reivindicatoria que permite al actor probar su mejor título que puede derivarse de la mera posesión, reclamando la cosa de quien la posea con menos derecho, al modo como, con diversos matices y a veces no mencionando el nombre.”*

*“está amparada, como la reivindicatoria en el párr. 2.º del art. 348 del Código Civil; lo cual significa que conectada con la acción reivindicatoria, de la que vendría a ser como una subespecie, se presenta como excepción basada en razones de utilidad (conviene no olvidar que los antiguos prácticos la llamaban "actio in rem utilis" frente a la reivindicatoria que era "actio in rem directa") a la regla general de la reivindicación no ya en cuanto a los efectos (se ha dicho que significaba una reivindicación menor) pero sí en cuanto a sus requisitos.”<sup>18</sup>*

El ejercicio de la acción reivindicatoria por supuesto tiene efectos, en el caso de que la sentencia derivada de su ejercicio por el demandante sea estimatoria supone la obligación de restituir la cosa reclamada y en este sentido la SAP Barcelona, sec. 4, 500/2022, de 4 noviembre, afirma que *«La acción reivindicatoria aparece regulada en art. 544-1 CCC, que dispone que "La acción reivindicatoria permite a los propietarios no poseedores obtener la restitución del bien ante los poseedores no propietarios, sin perjuicio de la protección posesoria que las leyes reconocen a los poseedores." Y, entre sus efectos, el art. 544-2.1 CCC dispone que "La acción reivindicatoria comporta la restitución del bien, salvo en los casos en que las leyes determinan la irreivindicabilidad".<sup>19</sup>*

Otra de las consecuencias de la sentencia estimatoria es la necesidad de liquidar el estado posesorio (arts. 451 ss. CC), pero en todo caso, el éxito de la acción reivindicatoria no

---

<sup>18</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil. (2021). Sentencia 191/2021 de 5 de abril de 2021, Rec. 2465/2018.

<sup>19</sup> Torrelles Torrea, E. (2023). Actualidad Civil, N° 6, Sección Persona y derechos. LA LEY 5459/2023.

suprime la obligación del reivindicante, de indemnizar al poseedor demandado si realizó gastos de buena fe que deben ser resarcidos.

Como se menciona anteriormente, la acción reivindicatoria no prosperará en los supuestos de «irreivindicabilidad» por la posición inatacable de un nuevo titular (es el caso de los arts. 464 CC, 34 LH, 85 CCo). Es decir, son los supuestos en los que, a pesar de concurrir todos los requisitos, se opone al éxito de la acción la situación jurídica creada a favor de un nuevo titular cuyo interés es protegido con preferencia al del reivindicante, otorgando una preferencia y posición inatacable a un nuevo titular.

Según la STS Sala de lo Civil, 481/2001 de 18 mayo, RJ 2001\6462 en cuanto a la prescripción de la acción reivindicatoria la jurisprudencia considera que se dará transcurrido el plazo de 30 años en inmuebles y 6 años en muebles (arts. 1962 y 1963 CC), a contar desde el día en que pudo ejercitarse por el dueño desposeído, con independencia de que haya ya un nuevo propietario por usucapión.<sup>20</sup>

### 2.2.3. ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Esta es una acción que aparece regulada en el artículo 348.2 del Código Civil que pretende la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, en los casos en los que no se produce un despojo, sino una mera perturbación sin privación de la posesión.

El objetivo de esta acción es verificar la existencia de un título de dominio en el actor, la mera declaración del derecho de propiedad, por tanto, se diferencia de la reivindicatoria pues en ella, como ya hemos explicado, se pretende recuperar la posesión de la cosa reclamada.

Los requisitos para esta acción son la prueba del dominio del demandante y la plena identificación del bien, sin exigirse que el demandado sea poseedor actual de la cosa, sino

---

<sup>20</sup> Torrelles Torrea, E. (2023). Actualidad Civil, Nº 6, Sección Persona y derechos. LA LEY 5459/2023.

que será cualquiera que niegue o discuta el derecho de propiedad del actor, según y como recoge la STS de 30 de junio de 2011, Tol. 2189583.<sup>21</sup>

*“la acción declarativa de dominio, según muy reiterada jurisprudencia, no requiere que el demandado sea poseedor, siendo suficiente que contravenga en forma efectiva el derecho de propiedad, pues dicha acción tiene como finalidad obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye (SSTS de 2 abril 1979, 14 marzo 1989, 14 octubre 1991 y 10 julio 2003).”<sup>22</sup>*

Entrando más en detalle sobre este tipo de acción respecto de la reivindicatoria, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Pamplona, Sentencia núm. 299/2022, de 30 de septiembre JUR 2023/83473, afirma que *“los requisitos exigidos para la prosperidad de esta acción son los siguientes,*

- *Título legítimo de dominio en el demandante, en el sentido de causa adquisitiva del derecho, independientemente del instrumento en que se materialice;*
- *Identificación de la cosa objeto del dominio cuya declaración se pretende.*

*Sin exigirse que el demandado sea poseedor o detentador de la cosa.”<sup>23</sup>*

La STS de 19 de julio de 2012 dice que *«la acción declarativa de dominio, como su propio nombre indica, va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impetrar la condena a la restitución de la cosa. Su objeto, por tanto, se concreta en la verificación de la realidad del título, lo que la hace especialmente indicada en los supuestos de perturbación sin despojo de la posesión, o de inquietación de esta, así como en aquellos casos en los que se persigue integrar títulos incompletos o defectuosos de dominio; sobre todo en orden a su acceso al Registro de la Propiedad.”<sup>24</sup>*

Por todo ello, no cabe duda de que cuando se trata de recuperar la posesión de un bien, la acción procedente es la declarativa, y no la reivindicatoria.

---

<sup>21</sup> Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar) (p. 268). Tirant lo Blanch.

<sup>22</sup> Audiencia Provincial de Almería, Sección 1. (2022). Sentencia 1159/2022, de 18 de octubre.

<sup>23</sup> Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Pamplona. (2022). Sentencia núm. 299/2022, de 30 de septiembre. JUR 2023/83473.

<sup>24</sup> Areoso Casal, A. (2021). Compendio de Derecho civil común (1ª ed.). LA LEY.

#### 2.2.4. ACCION NEGATORIA.

Esta es la acción real que compete al propietario de una cosa al efecto de que se dicte sentencia que declare la inexistencia de gravámenes o derechos reales sobre la misma, como puede ser el usufructo o el derecho de uso.

Para ello al actor le bastará con la prueba de su dominio, ya que este se presume libre de cargas y gravámenes. Corresponderá al demandado la prueba de la existencia del derecho real limitado o la carga sobre el bien.<sup>25</sup>

#### 2.2.5. LA ACCION DE DESLINDE

El deslinde se refiere a la operación de fijar límites materiales de la finca, cuando no son ciertos, mientras que el amojonamiento es el acto de señalar o exteriorizar tales límites mediante mojones o hitos, cuando lindes o límites de su propiedad son ciertos e indiscutidos.

Según la SAP, Ciudad Real, sec. 2, 345/2022, de 24 de junio, *“El deslinde supone la determinación del derecho de propiedad en cuanto a sus límites y dicha acción, en consecuencia, es complemento de dicho derecho. Deslindar implica concretar hasta donde alcanza una propiedad o delimitarla materialmente. Por ello es presupuesto esencial de ejercicio de dicha acción que se precise dicha delimitación; es decir, la existencia de confusión de linderos. El deslinde procederá cuando no se pueda venir en conocimiento exacto de la línea perimetral de una propiedad, no siendo una acción para hacer valer la disconformidad con unos límites definidos, pues si los inmuebles constan delimitados, no existe incertidumbre, independientemente de que quien entienda lesionado su derecho de propiedad por una eventual invasión, pueda reivindicarlo. Decía así el Tribunal Supremo en Sentencia de once de junio de 1988, reiterando la uniforme doctrina al respecto: «En la acción de deslinde prevalece la finalidad puramente individualizadora del predio, fijando sus linderos y o persiguiéndose la concesión de unos derechos dominicales sobre una zona de terreno incierto. La acción reivindicatoria representa, frente a la primera, la protección más amplia posible del derecho dominical sobre la cosa, pretendiendo la recuperación de su posesión, de quien indebidamente la detenta, de tal forma que puede prevalecer la acción reivindicatoria y nunca la de deslinde, independientemente de quien sea el poseedor del predio, cuando no existe confusión de linderos y la finca está perfectamente limitada e identificada...» Y*

---

<sup>25</sup> Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar) (p. 280). Tirant lo Blanch.

*ello porque en el deslinde no se reclama una cosa cierta y determinada, sino parte de la indeterminación de una propiedad que se confunde con la colindante, por lo que se postula la fijación de hitos, mojones, postes o señales que pongan término a las dudas. Ha de admitirse igualmente la acumulación de acciones, siendo el deslinde el estadio anterior de la reivindicatoria, determinando así tras esta previa delimitación de la propiedad, la porción objeto de reivindicación».*<sup>26</sup>

Este tipo de acción se entabla cuando hay controversia acerca de los linderos de una finca, que aparecen indeterminados o confusos. Sin embargo, en la práctica esta acción no aparece claramente delimitada respecto de la reivindicatoria, aunque se podría determinar que es el paso previo de la reivindicación, pues como hemos estudiado antes uno de los requisitos indispensables para la acción reivindicatoria es la delimitación del bien.

La doctrina sostiene que el deslinde no tiene un fin recuperatorio y se dirige contra los colindantes que son también propietarios, para aclarar dudas acerca de los límites entre fincas.

En cambio, sí, discutiéndose los títulos de propiedad, la franja de terreno sobre la que recae la controversia está poseída exclusivamente por el demandado, se habrá de ejercitar acción reivindicatoria.<sup>27</sup>

#### 2.2.6. ACCION DERIVADA DE LA INSCRIPCION DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Este tipo de acción es otra manera de proteger el derecho real que venimos mencionando, es un procedimiento recogido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, que dice: *“Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.”* Como ya hemos reseñado anteriormente.

---

<sup>26</sup> Torrelles Torrea, E. (2023). Persona y derechos. Actualidad Civil, (6), LA LEY 5459/2023.

<sup>27</sup> Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar) (p. 281). Tirant lo Blanch.

La SAP Madrid, sec. 9, 33/2023, de 23 enero, “sobre el procedimiento antes denominado del art. 41 de la LH. Y hoy previsto en el art. 250,1, 7º de la LEC ha habido abundante jurisprudencia sobre todo menor y así es sabido, que el procedimiento para la protección de los derechos reales inscritos del art. 41 LH que se tramita hoy por el cauce del juicio verbal a tenor de lo dispuesto en el art. 250.1.7 de la LECiv (...), es un proceso declarativo especial y sumario que tiene por finalidad la efectividad de las acciones reales que dimanen de los derechos inmobiliarios inscritos, concediendo fuerza ejecutiva provisional a los asientos del Registro que quedan así equiparados a una resolución provisoria, y producen si no hay contradicción, plenos efectos ejecutivos, por lo que con su ejercicio se pretende y no es otra su finalidad, conseguir un resultado de hecho idéntico al que se lograría con la ejecución de la sentencia que se hubiera obtenido de haber ejercitado con éxito en la vía ordinaria una acción real entre las que se incluye como más característica la reivindicatoria. La acción derivada pues del precitado art. 41 LH no es otra cosa que una consecuencia más del principio legitimador contenido en el art. 38 de la misma LH.”<sup>28</sup>

Para su prosperidad, se requieren una serie de requisitos, los cuales son:

- Que los demandantes que inician el procedimiento y ejercitan la acción tengan inscritos en el Registro de la Propiedad, el dominio o derecho real cuya tutela pretenden en un asiento vigente y que no tenga contradicción.
- Que la demanda recaiga contra las personas que designe el demandante y titular registral que además sean los causantes del despojo o perturbación.
- Que no ocurra ninguna de las circunstancias de oposición que recoge el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, las cuales son: que las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

### **2.3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL DERECHO DE PROPIEDAD**

Como ya hemos apuntado, el derecho de propiedad es el más amplio poder reconocido por el ordenamiento jurídico sobre una cosa, sin embargo, no es ilimitado, pues como hemos

---

<sup>28</sup> Torrelles Torrea, E. (2023). Persona y derechos. Actualidad Civil, (6), LA LEY 5459/2023.

visto y seguiremos viendo, constituye un conjunto de derechos y obligaciones cuyo contenido está delimitado tanto como por el interés individual como por el interés general.

Teniendo esto en cuenta, podemos decir que la propiedad tiene un contenido positivo y otro negativo. En el sentido positivo se incluye, por ejemplo, permitir al titular de este derecho el aprovechamiento natural de los rendimientos que corresponden a su naturaleza, y otorgar a este la facultad de realizar los actos jurídicos que ofrece el ordenamiento de disposición del derecho. Por otro lado, en el sentido negativo, el propietario tiene derecho a excluir a los demás a fin de que interfieran o impidan su uso, disfrute y disposición del objeto de su derecho.

La Constitución Española, recoge el derecho de propiedad privada, incluyéndolo entre los derechos y los deberes de los ciudadanos, en concreto en su artículo 33.

### ***“Artículo 33***

- 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
- 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”*

De la redacción de este precepto se extrae la importancia de la función social del derecho real que nos ocupa, por tanto, entendemos que es un derecho real pleno, pero limitado tanto por el interés general o colectivo, como por el individual, ya que supone entenderlo como un conjunto de derechos y obligaciones.

Esta función social, opera tanto en concreto, como en abstracto, y será el legislador quien delimitará su contenido en relación con cada tipo de bienes, en función de su naturaleza y características generales, respetando siempre su contenido esencial, permitiendo en todo momento la práctica de este derecho, sin imponer dificultades más allá de lo razonable.

Del artículo 33.1 CE se extrae la locución “derecho a la propiedad”, entendiéndose, así como un bien o ventaja que ha de ser accesible a todos, por cuanto envuelve, un valor de libertad. Sin embargo, no es un derecho fundamental, pues se recoge en la sección segunda del capítulo segundo del Título I de nuestra Carta Magna, bajo la rúbrica “derechos y deberes de los ciudadanos”.<sup>29</sup>

En el presente trabajo, haremos hincapié en la propiedad inmobiliaria, de entre las clases de propiedad que se podrían distinguir; este tipo de propiedad se caracteriza principalmente en el principio de publicidad, facilitada por el Registro de la Propiedad, que, a su vez, puede ser urbana o rústica.

Las facultades del derecho de propiedad tienen un alcance, y, si la cosa es inmueble, aunque el derecho de propiedad se extienda sobre toda ella, hay que precisar si también se extiende en sentido vertical u horizontal:

En sentido vertical: El propietario del suelo tiene la facultad de utilización exclusiva del espacio situado sobre el mismo (vuelo), así como lo que está debajo (subsuelo), por lo que podrá hacer en ellos las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan.

No se trata de una facultad absoluta, sino que viene delimitada por la legislación especial sobre minas y aguas, por lo que establezcan los reglamentos de policía (art. 350 CC), y por el interés a donde llega el de su titular o propietario.

Para O’ Callaghan, los límites constituyen el régimen normal de restricciones a que está sometido el poder del propietario. Existen sin necesidad de un acto especial que los establezca en cada caso, por lo que el titular o terceros que los invoquen no tienen la carga de probarlos, pues bastará su mera alegación con la correspondiente invocación de la norma de la que se derive.

Las limitaciones, sin embargo, proceden de diversas causas y reducen, en casos singulares, el poder que normalmente tiene el propietario sobre la cosa. Deben venir establecidas por un

---

<sup>29</sup> López y López, Á. M. (2018). La disciplina constitucional de la propiedad privada (p. 39). Tirant lo Blanch.

acto especial de constitución, por lo que tienen que ser probados por quien los alega y solo podrán perjudicar a tercero si han sido objeto de publicidad registral, en virtud del artículo 27 de la Ley Hipotecaria.

Además de los límites legales, debemos tener en cuenta los límites intrínsecos, es decir, aquellos que se derivan de la propia naturaleza del derecho de propiedad, y que se han de reconocer aun sin disposición legal expresa que los establezca, incluso el propio propietario puede establecer otras limitaciones en virtud del principio de autonomía de la voluntad.

a) Límites:

- i. Institucionales: derivan de la propia naturaleza del derecho de propiedad, aún sin disposición legal concreta que los establezca, y pueden ser de carácter positivo: abuso de derecho y actos de emulación y de carácter negativo: "ius usus inoqui".
- ii. De interés privado: como las relaciones de vecindad, la medianería y los derechos de tanteo y retracto legales.
- iii. En interés público: en relación con las personas (los relativos a los extranjeros), en relación con su objeto (riberas de ríos y patrimonio artístico nacional) y en razón a su destino o actividad (defensa nacional, medio ambiente, comunicaciones, etc.)

b) Limitaciones:

- i. Derechos reales, salvo los establecidos directamente por la ley, como los retractos legales, que no son limitaciones al derecho de la propiedad, sino límites de este.
- ii. Servidumbres, legales o administrativas.
- iii. Prohibiciones de disponer, restricciones a la libre disponibilidad que pueden establecerse por el titular dominical. Pueden ser de carácter total o parcial, o tener un origen legal, judicial o administrativo o voluntario.

Ahora bien, centrándonos en las ocupaciones de viviendas, es habitual que quienes ocupan una vivienda por no tener otra en la que vivir, invoquen el derecho a una vivienda digna, así como también la función social que la constitución otorga a la propiedad privada, como fundamento de su ocupación, sobre todo cuando la práctica de las ocupaciones ilegales se ha producido, en su mayoría en viviendas a las cuales no se les da un uso y están vacías.

La propiedad es uno de los derechos que más ha sido modificado a lo largo del tiempo. En el Estado liberal resultante de la Revolución Francesa, el derecho a la propiedad privada se configuró como un derecho absoluto que carecía de carga o límite alguno.

Con el paso del tiempo, se llevó a incluir las necesidades sociales en la regulación de este derecho, introduciendo el concepto de función social de la propiedad.

A día de hoy, la Constitución Española, como ya hemos expuesto recoge esa función en el artículo 33 que habría de ponerse en relación con el artículo 53.1 del mismo texto, que hace referencia a los derechos contenidos en el Capítulo II del Título I (entre los que se encuentra el derecho a la propiedad) y dice que *“sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades.”*

Teniendo estos preceptos como punto de partida, parece que la gran parte de la doctrina considera que la función social de este derecho opera como un mero límite, pero sin excluir su consideración de derecho subjetivo.

En la praxis, la función social de la propiedad implica la facultad del Estado de configurar el derecho a la propiedad privada por medio de normas que tengan en cuenta el interés de la generalidad.

BAYOZ LÓPEZ, y el profesor SERRANO GARCIA, han definido la propiedad, a partir de las consideraciones anteriores como *“el derecho de gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y deberes que las leyes impongan para el logro de su función social [...]”*<sup>30</sup> estos autores entienden dicha función social como herramienta interpretativa de las normas legales o como un principio general del Derecho, que el juez habrá de utilizar en su función de aplicación de las normas. Nos quedamos con la idea, en todo caso, de que el artículo 33.2 CE lo que hace es habilitar al Estado para modular el desarrollo del derecho de propiedad privada por medio de normas de rango legal que atienden a los intereses de la sociedad.

---

<sup>30</sup> BAYOD LÓPEZ, M.C. y SERRANO GARCÍA, J.A., Lecciones de derecho civil: persona y bienes, Kronos, 2015, p.342.

Ahora bien, esta facultad del Estado tiene limitaciones, pues, tal como se extrae del tenor literal del citado artículo 53.1 CE, en todo caso se deberá respetar el contenido esencial del derecho a la propiedad. En tal sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en su sentencia de 8 de abril de 1981.<sup>31</sup>

Lo que nos interesa aclarar, es que la función social puede limitar el derecho a la propiedad, pero dichos límites solo pueden ser impuestos por los poderes públicos, respetando siempre el contenido esencial del mismo, sin que en ningún caso pueda hacerlo un particular.

Por lo que, queda desvirtuada la legitimidad de la ocupación de una vivienda al amparo de este concepto, a pesar de que esa vivienda no esté cumpliendo con ninguna función social aparente y no se le dé ningún uso o esté vacía. Deben ser los poderes públicos los que fomenten el uso de las viviendas vacías mediante políticas públicas.

A propósito de todo esto, también resulta necesario elucubrar sobre el contenido y significado del apartado tercero del artículo 33 CE que confirma, que el Estado está facultado para sacrificar, por medio de una norma con rango de ley, el derecho de propiedad que un individuo tiene sobre un bien inmueble, y, siempre que concurra un interés social que lo justifique, a cambio por supuesto, de una justa indemnización, lo que en ningún caso, se justificaría que un particular, mediante una ocupación, privara de su vivienda al propietario de esta, pues solo está amparada la función social del Estado y no de los particulares.

La Ley de expropiación forzosa de 1954, en su texto actualizado trae a colación que *“Los límites estrictos que configuran esta expropiación vienen decididos por la exigencia de que la función social de la propiedad de que se trate haya sido en concreto determinada por una ley”*.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Tribunal Constitucional. (1981, 8 de abril). Sentencia núm. 11/1981. RTC 1981\11.

<sup>32</sup> Esta referencia se encuentra recogida, concretamente, en el apartado rubricado «I. Justificación de la reforma y nuevo ámbito legal de la expropiación» de la Ley sobre expropiación forzosa.

Puede decirse, por tanto, que el derecho a la propiedad es uno limitado por la llamada “función social” que establece la CE, sin implicar esto nada más que el Estado esté facultado para regular el desarrollo de este derecho por medio de normas que atiendan al interés social.

Dejando por tanto claro todos estos aspectos<sup>33</sup>, vamos a ahondar en el estudio de los desahucios de vivienda, y sus clases metiéndonos por fin de lleno, en el tema que nos atañe.

### **3. LOS DESAHUCIOS DE VIVIENDA**

Tras haber comentado los derechos en conflicto que se ponen de relieve en el presente trabajo, cabe centrarse ahora, en uno de los mecanismos específicos de protección que facilita el ordenamiento jurídico de la posesión de una persona que, con título suficiente para poseer, no lo hace, y pretende hacerlo.

Un desahucio, es el procedimiento mediante el cual, aquel que tenga un derecho real legítimo sobre un bien inmueble, pretende recuperar la posesión de aquel que la ostenta, invocando ante la autoridad competente la titularidad sobre el mismo.

De este modo el lado activo de la relación jurídica, y quien por ende ostenta la legitimación activa para iniciar este tipo de procedimientos, se une a la titularidad registral, lo cual conlleva que su titular lo sea de un derecho que implique posesión, es decir, aquel que tenga derecho al uso y disfrute en el momento de interposición del procedimiento. Con carácter general, los procedimientos de desahucio más habituales son el desahucio por falta de pago y el desahucio por expiración del término contractual, en los cuales, existe un contrato de arrendamiento que se incumple y, por tanto, la legitimación activa la ostentará el que figure como parte arrendadora en el mismo.

---

<sup>33</sup> GuíasJuridicas-LegalToday. (s.f.). Guía Legal: El recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional (STC 217/1993, de 30 de junio). Recuperado el 18 de junio de 2024, de [https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtBLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUQolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF\\_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAACyzHZqWQAAAA==WKE](https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtBLUouLM_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUQolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAACyzHZqWQAAAA==WKE)

Pues bien, los procedimientos de desahucio como hemos dicho son un mecanismo específico de protección al que ostenta legitimación activa en el mismo, es decir, a aquel que pretende recuperar la posesión de un bien inmueble y que ostenta un título jurídico que le legitima para ello, ya sea la propiedad, el usufructo, un derecho de uso, entre otros.

Por ello, el objeto del proceso es la recuperación efectiva de la posesión del bien objeto de litis, la pretensión a interponer en una demanda ha de estar identificada por una petición, que será condenatoria de hacer y no hacer y eventualmente de dar. Así, ha de alcanzar extremos como la existencia de un derecho real que se presupone por la certificación registral a acompañar en la demanda, después, el despojo o perturbación posesoria que, sin presunción de que lo sostenga, deberá acreditarse con los medios oportunos.<sup>34</sup>

Asimismo, se exige que la suplica se dirija a condenar a aquel quien se haya opuesto al derecho inscrito, es decir, al lado pasivo del procedimiento, que será quien posee mediante un derecho que le permite dicha posesión, o, dependiendo del caso, aquel que sin tener derecho alguno, posea en contra de la voluntad del lado activo de la relación, y todo ello para que se restituya la posesión, o se cese en la perturbación, y en su caso, si procede, devuelva los frutos indebidamente percibidos, indemnice por los daños y perjuicios producidos y pague las costas causadas, ha de estar claro que no cabe otra modalidad de tutela declarativa, y que no se permita la acumulación objetiva de acciones salvo en lo que afecta al resarcimiento de daños, perjuicios y a la devolución de frutos.

Así, en cuanto a la legitimación pasiva en este tipo de procedimientos, corresponde a aquel quien, o bien tiene derecho a poseer, ya sea porque es parte arrendataria en una relación contractual y por tanto, se le ha otorgado ese derecho, bien porque se haya visto envuelto en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por no satisfacer las cuotas de la hipoteca que grava su vivienda, bien porque se encuentre en situación de precario y el que toleraba que dicha persona poseyera el inmueble lo ha dejado de hacer, o bien porque sin tener título alguno que le legitime para poseer un inmueble lo haga de manera ilícita.

---

<sup>34</sup> CALDERÓN CUADRADO, M. a P. (2018). *Tutela de los Derechos Reales Inscritos* (p. 54). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788491699040>

Sin embargo, y aun así, el demandante tendrá que proponer cuantas diligencias probatorias considere necesarias para justificar la privación o perturbación posesoria y, en su caso también para identificar la finca, pues el Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y la institución no responde la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, ni por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas<sup>35</sup>, así lo dice el Tribunal Supremo en Sentencia 1310/2012, de 12 de marzo que señala que *“el artículo 38 LH solo establece una presunción “iuris tantum” a favor del titular registral y por tanto no se trata de legitimación registral plena, ya que las inscripciones registrales no dan fe de las características físicas que comprenden y prevalece la realidad extra registral distinta cuando resulta cumplidamente probada. La identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el pleito, ni con la de inscripción registral, ya que se requiere que las fincas se determinen de modo preciso sobre el terreno y por sus linderos y este requisito identificativo es esencial para que puedan prosperar cualquiera de las acciones recogidas en el art. 348 del Código Civil. De lo expuesto se deduce que la inscripción registral no prueba la identificación de la finca, siendo este uno de los requisitos esenciales de las acciones reivindicatoria y declarativa de dominio, por lo que no se ha alterado la carga de la prueba, sino que dicha en el aspecto identificativo, recae sobre la parte actora, por lo que tampoco se infringe el valor probatorio de los documentos públicos (arts. 1216 y 1218 Código Civil).”*

Los procedimientos de desahucio se regulan en el ámbito del juicio verbal por razón de la materia, lo que significa que, da igual cual sea su cuantía, y se recogen en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de donde se extrae el tenor siguiente

*“1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:*

*1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.*

*2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*

---

<sup>35</sup> CALDERÓN CUADRADO, M. a P. (2018). Tutela de los Derechos Reales Inscritos (p. 68). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788491699040>

(...)

*4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

*Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.*

(...)

*7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.*

(...).”

De este precepto se extrae la condición de sumario y especial de este tipo de procedimientos, y se entienden varios tipos que a continuación explicaré:

- El desahucio por falta de pago.
- El desahucio por expiración de término.
- El llamado desahucio por precario.
- El desahucio por causa de necesidad.
- El desahucio por ocupación ilegal o indebida.
- El lanzamiento derivado de ejecuciones hipotecarias.

### **3.1. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO**

Es uno de los mecanismos específicos de protección de la posesión que ofrece el artículo 250 de la LEC, más usado con este fin. Este tipo de acción de desahucio deriva del incumplimiento de una relación contractual arrendaticia por parte de la persona que, se encuentra en la posesión efectiva del inmueble que se pretende recuperar, a quien llamaremos arrendatario.

En el contrato de arrendamiento que ha de existir, han de figurar la parte arrendadora (lado activo del procedimiento) y la parte arrendataria (lado pasivo del procedimiento), y en el mismo se han de acordar las cláusulas que, según la voluntad de las partes, permitan que aquel que no ostenta la titularidad del bien inmueble pueda disfrutar y usar del mismo, a cambio de entregar una renta al que ostenta y le pertenece la titularidad del bien inmueble.

Pues bien, cuando una de las cláusulas sustanciales del contrato se incumple, y siempre que se recoja en el mismo que es motivo de rescisión del contrato, como puede ser el pago de la renta. El arrendador tiene derecho a rescindir el contrato y, por tanto, privar de la posesión del bien inmueble al arrendatario.

Bien es cierto, que la situación de crisis económica en estos últimos años se ha disparado, y por consiguiente, también se han disparado los procesos de desahucio por falta de pago de las rentas vencidas y no satisfechas, es por ello que, este tipo de procedimientos se articulan en el ámbito del juicio verbal para poder resolverlos con carácter urgente, sin embargo y aunque debían de ser ágiles, se han ralentizado.

La tramitación de este procedimiento se caracteriza, entre otras cuestiones, por la exigibilidad que el art. 439.3 de la LEC hace para admitir a trámite las demandas que versen sobre el desahucio, exigiendo que el actor manifieste la posibilidad de enervar la acción. La enervación es una figura legal que se refiere a la posibilidad que tiene el arrendatario de evitar ser desalojado de la vivienda que usa y disfruta al pagar la deuda que originó el desahucio, es una manera de salvar el contrato de alquiler que le legitima para ostentar la posesión del inmueble que habita en caso de impago y por tanto, una medida de protección al lado pasivo del procedimiento, pues se le ofrece una “segunda oportunidad” y otra de respeto al lado activo del procedimiento y por ende a su derecho de propiedad.

El ejercicio de la enervación solo se puede dar una vez en la vida del contrato, pues, si el arrendatario ya ha enervado una vez la acción, no lo podrá volver a hacer en el mismo procedimiento, pues como cabe comprender supondría un abuso de derecho, tampoco se podrá enervar la acción, si el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con al menos 2 meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado en el momento de presentación de esta, pues se

entiende que se ha tenido tiempo suficiente para restaurar el incumplimiento de sus obligaciones desde que el arrendador se lo requiere.

Esta figura está recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, más concretamente en el artículo 22.4 del texto referenciado, *“4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 5 del artículo 438, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. 5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.”*

Además, la referencia contenida en el art. 22.4 LEC de que la enervación se circunscribe al importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda debe dar a entender que es ésta la que marca el *dies a quo* a partir del cual la actuación de pago del demandado-arrendatario debe considerarse enervación, por lo que tras la interpelación judicial si se produce pago por el arrendatario, incluso antes de la citación al juicio, se considera enervación.<sup>36</sup>

El objetivo principal del procedimiento de desahucio por falta de pago es la de recuperar la posesión del inmueble, por parte del que tiene título para poseer y no posee, sin embargo y como esta acción se sustenta en el incumplimiento de pago recogido en el contrato, junto

---

<sup>36</sup> Vicente Magro Servet presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho Práctica de Tribunales, N.º 27, Sección Práctica Procesal, Mayo 2006, Editorial LA LEY LA LEY 962/2006

con la acción de desahucio, lo usual es acumular la de reclamación de cantidades, ya sea en concepto de rentas, no pagadas, o bien suministros derivados del uso del inmueble.

Con base en el artículo 1966 del Código Civil<sup>37</sup> existiendo acción de prescripción de 5 años para el pago de los arriendos rústicos o urbanos, no se va a poder reclamar más que los últimos 5 años de renta, aunque se deban 6 años y medio de rentas; ahora bien, volviendo a la enervación se plantea la duda de saber qué cantidad hay que hacer constar para enervar, dudando entre los 6 años y medio o los 5 según la prescripción de la reclamación.

Así, como se ha expuesto uno de los presupuestos básicos en torno a la facultad enervatoria es que se debe hacer constar en la demanda el periodo de tiempo que se reclama para que el Juzgado tenga que darle traslado de la renta adeudada e indicando si se puede o no se puede enervar.

Si el actor no lo hace constar en la demanda y aunque el demandado haya enervado con carácter previo la acción, podría volver a hacerlo, ya que no ha sido advertido. Por ello, el Juez debe indicarle en la providencia por la que señala el juicio y le cita a la vista del verbal que para enervar la acción debe pagar, y en este caso debe entenderse que debe abonar la totalidad de la renta completa, ya que la prescripción no puede ser apreciada de oficio por el Juez en ese momento.

Es decir, que se debe hacer constar en la providencia inicial, ante la reclamación de la actora en la demanda por otrosí, que la suma realmente adeudada de seis años y medio es la deuda real que deberá consignar el arrendatario demandado antes del juicio para tener por enervada la acción de desahucio sin entrar a valorar otras cuestiones que serían objeto del estudio de fondo del pleito, como puede ser la prescripción.

---

<sup>37</sup> **Artículo 1966.**

Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

2.ª La de satisfacer el precio de los arriendos sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.

Para el caso de que el actor hubiera interpuesto la demanda acumulada de acciones reclamando tanto las rentas como el desahucio, pues en él se pueden incluir todas las cantidades que sin ser rentas, el arrendatario ha de abonar por estar determinadas en el contrato de arrendamiento de vivienda, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, recogida en el art. 1255 del Código Civil<sup>38</sup>, es posible que suscite en la reclamación de deuda la prescripción de esta en lo que exceda de cinco años, pero no si lo que se está reclamando es el desahucio por falta de pago, supuesto éste en el que no es posible apelar a la prescripción, por cuanto la acción sólo va dirigida a recuperar la posesión debido al impago, por lo que la oposición del deudor respecto a la prescripción de lo que exceda de cinco años sólo podría articularse en materia de la reclamación económica de la deuda, pero nunca a los efectos de la enervación de la acción de desahucio que es una opción que se le otorga al arrendatario para que no se ejecute el desahucio por el impago, lo que es una realidad en este caso, y además notoria.

Ello no obsta para que más tarde, en el caso de que se reclamen en otro procedimiento declarativo las rentas, o dentro del acumulado, es cuando se podría oponer el deudor al año y medio de rentas que estaría prescrito en el caso de que le fuera reclamado. Por ello, una cosa es la facultad enervatoria que abarca el total de la deuda y otra distinta la reclamación de cantidad en la que sí se tienen en cuenta los plazos prescriptivos de las rentas por el transcurso del tiempo.<sup>39</sup>

En este tipo de procedimientos, el lado pasivo, es decir, el demandado, o parte arrendataria, que ostenta un título a poseer (el contrato de arrendamiento), puede oponerse a la demanda, sin embargo, solo podrá hacerlo alegando que el impago que trae a colación la parte demandante no existe, y habrá de demostrar que ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones arrendatarias referidas al pago de las rentas y cantidades asimiladas a la renta, es decir según el artículo 440.3 LEC, se limita la oposición del demandado a exponer razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las

---

<sup>38</sup> **Artículo 1255.**

Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.

<sup>39</sup> Práctica de Tribunales, N.º 56, Sección Consulta de los suscriptores, enero 2009, Editorial LA LEY LA LEY 3314/2008

circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, ya mencionada. Así también, el artículo 444.1 LEC, indica que al demandado sólo se le permitirá alegar y probar el pago o circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Aunque, la ley le ofrece medidas protectoras, para poder dilatar o suspender el procedimiento o el lanzamiento, que, es la expulsión forzosa de los ocupantes de un inmueble con la finalidad de entregar su posesión al propietario/adquiriente del mismo.<sup>40</sup>

Tal y como hemos mencionado, este procedimiento, se caracteriza por la posibilidad de acumular, en el mismo dos acciones diferenciadas:

- a) La acción de desahucio, para poder recuperar la posesión del inmueble, lo que supone en primer lugar la extinción del contrato, y en segundo lugar la entrega de la finca.
- b) La acción de reclamación de rentas vencidas y no satisfechas al arrendador, que comprende las que hubiesen vencido hasta el momento de interposición de la demanda, así como las que pueden devengarse hasta el momento de dictar sentencia, ya que como he mencionado anteriormente, aunque se haya decidido tramitar por el trámite del juicio verbal, se ha ido ralentizando y se pueden seguir devengando rentas hasta la recuperación efectiva del inmueble por parte de la parte demandante. Todo ello, ha de expresarse en la demanda.

Aunque el art. 438.3 LEC no permite la acumulación de acciones en el juicio verbal, el procedimiento de desahucio por falta de pago incluye el ejercicio de ambas acciones, acciones que están dentro de la misma naturaleza del desahucio.

---

<sup>40</sup> Véase arts.661, 674, 703 y 704 LEC en relación con los arts.609,1561,1462,1463, 1162 y 1163 CC.

Cuando se lleve a cabo la práctica del lanzamiento será necesario que intervengan, las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado según el artículo 476.1c LOPJ<sup>41</sup>, el Procurador, el Cuerpo de Auxilio Judicial según el artículo 478.b LOPJ<sup>42</sup> y un cerrajero.

El cerrajero deshabilita la cerradura de la vivienda, y pone una nueva, entregando las llaves de esta al propietario, ya que la finalidad del lanzamiento es la entrega de la posesión de la vivienda al propietario de dicha.

Se accede al inmueble y se levanta acta, a fin de dejar constancia de la situación en la que se encuentra la finca, al objeto de reclamar, si procede, los daños existentes, si así lo quiere el propietario, ello en virtud del artículo 703.3 LEC<sup>43</sup> y con ello, finaliza el procedimiento de desahucio iniciado.

Respecto de los bienes que se encuentren en la vivienda y son propiedad del ocupante, si este no se los ha llevado en el plazo establecido, se declararán bienes abandonados y el propietario podrá hacerlos suyos convirtiéndose en el nuevo dueño de estos.

---

<sup>41</sup> **Artículo 476.**

1. Corresponde al Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa colaborar en la actividad procesal de nivel superior, así como la realización de tareas procesales propias. (...)

c) Documentar los embargos, lanzamientos y demás actos cuya naturaleza lo requiera, con el carácter y representación que le atribuyan las leyes, salvo que el Letrado de la Administración de Justicia considere necesaria su intervención, ostentando en dichos actos la consideración de agente de la autoridad.

<sup>42</sup> **Artículo 478.**

Corresponde al Cuerpo de Auxilio Judicial con carácter general, bajo el principio de jerarquía y de acuerdo con lo establecido en las relaciones de puestos de trabajo, la realización de cuantas tareas tengan carácter de auxilio a la actividad de los órganos judiciales. Asimismo, y entre otras funciones, le corresponderá:

b) Como agente de la autoridad, proceder a la ejecución de embargos, lanzamientos y demás actos cuya naturaleza lo requiera, con el carácter y representación que le atribuyan las leyes.

<sup>43</sup> **Artículo 703. Entrega de bienes inmuebles.**

3. De hacerse constar en el lanzamiento la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, se podrá acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados, que se liquidarán, en su caso y a petición del ejecutante, de conformidad con lo previsto en los artículos 712 y siguientes.

Ahora bien, se ha de estar en lo estipulado en el artículo 675 de la LEC, sobre la entrega de la posesión judicial y la presencia de ocupantes en el inmueble, pues si no tiene ocupantes bastaría con la mera entrega de la posesión al titular que la solicita.

Este artículo dice que *“si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato al lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.”* La fijación de estos señalamientos se hace, como anteriormente en el decreto de admisión de la demanda.

La adecuada comprensión del contenido, alcance y finalidad de la figura jurídica del lanzamiento exige sistematizar los objetivos de la regulación de la ejecución con ocupantes y determinar las pautas constitucionales en las que se fundamenta. Partiendo de las consideraciones indicadas los objetivos pretendidos por la nueva regulación procesal serían los siguientes,

- Garantizar la seguridad y eficiencia del tráfico inmobiliario, así se articulan mecanismos procesales tendentes a conocer tres cuestiones fundamentales para obtener eficacia del sistema de ejecución con ocupantes, como por ejemplo, la verificación de si el bien ejecutado tiene ocupantes que limiten el pleno dominio y la efectiva ocupación del inmueble ejecutado, conocer si tienen un derecho permanente o temporal a tal ocupacional y establecer a quien corresponderá iniciar el proceso para determinar el derecho o no a la ocupación del inmueble.
- Obtener agilidad y eficacia en subastas judiciales, estableciendo sistemas para asegurar la adecuada publicidad de la ocupación del inmueble objeto de subasta.
- Garantizar los derechos de audiencia y defensa del ocupante, Como ejemplo de este derecho puede recordarse lo dispuesto en la Sentencia Tribunal Constitucional 69/1995 y en semejante sentido la Sentencia Tribunal Constitucional 174/1997 <sup>44</sup> dice: *“las diligencias de requerimiento de desalojo y de lanzamiento otorgan a los poseedores la posibilidad de alegar un derecho que en su caso pueda tener fuerza para enervarlas y que, en cuanto*

---

<sup>44</sup> Tribunal Constitucional. (1995). Sentencia núm. 69/1995 y Tribunal Constitucional. (1997). Sentencia núm. 174/1997.

*determine una decisión fundada del órgano jurisdiccional adoptada en el ámbito de la legalidad ordinaria, no es susceptible de revisión por este Tribunal".*

- Evitar situaciones de fraude favorecedoras de la aparición sorpresiva de ocupantes, que limiten el valor del inmueble y atenten contra la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Una vez dictado el decreto de admisión, y haberse citado al demandado, si este se opone, se celebrará vista, bien en la fecha señalada a tal efecto en el decreto de admisión, o si no diese tiempo, por ejemplo, no haberse podido emplazar y notificar al demandado de manera correcta y efectiva, en una fecha señalada al efecto con carácter posterior, una vez se haya dado traslado de la oposición a la demanda.

En la vista se practicará la prueba, que, para el caso del desahucio por falta de pago, y en cuanto a la parte demandante, consiste normalmente en la actualización de la deuda.

Por ejemplo, imaginemos que la demanda se presenta en enero de 2021, dependiendo de la agilidad con la que pueda trabajar el Juzgado, el decreto de admisión se dicta en marzo de 2021, donde se señala fecha para la vista el 1 de abril y para el lanzamiento el 25 de mayo; Pongámonos en el mejor de los casos, y se consigue notificar al demandado a la primera, este se opone a la demanda, en plazo y se da traslado al demandante, y se celebra la vista el día 1 de abril (cuando se señaló en el decreto).

La demanda que se interpone en enero, solo recogía la deuda referente a las rentas de los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021, pero como la vista se celebra en abril y aún no se ha recuperado la posesión del inmueble, habrán de sumarse también las rentas de los meses de febrero y marzo, en este caso, abril no se incluiría pues por lo general, las rentas se han de pagar en los 5 primeros días de cada mes y, por tanto, al ser 1 de abril el día de la celebración, aun habría plazo para abonar la de este mes.

El Juez recogerá todo esto en la sentencia que dictará con posterioridad a la celebración de la vista, y, para el caso en que esta sentencia sea estimatoria, la deuda quedará actualizada, celebrándose el lanzamiento el día 25 de mayo, si ninguna de las partes la recurre en apelación, tal y como se estipuló en el decreto de admisión.

La deuda para aquel día comprendería también los meses de abril y los 25 días de mayo, que se han devengado y no se han satisfecho, por tanto, si el demandado no pagase de manera voluntaria, y hubiese que interponer una demanda de ejecución para poder ver el demandante su deuda satisfecha, se abrían de ejecutar las cantidades referentes a los meses de diciembre, enero, febrero, marzo, abril y 25 días de mayo, es decir, toda la deuda reclamada en la demanda y la devengada y no satisfecha hasta la recuperación efectiva del inmueble.

Por supuesto, para el caso en el que el demandado no se opusiese a la demanda, por decisión propia, pues ha sido debidamente notificado, el lanzamiento se produciría también el 25 de mayo, y el Juez dictaría decreto de archivo del procedimiento en el que se recogería la deuda en la cantidad reclamada en la demanda, incidiendo en que esta aumentará en la cantidad correspondiente a las cantidades devengadas y no satisfechas desde la interposición de la demanda hasta la efectiva recuperación de la vivienda, que puede ser, con el lanzamiento o porque el demandado decida entregar las llaves al propietario antes del señalamiento previsto para ello.

### **3.2. EL DESAHUCIO POR EXPIRACION DEL TERMINO CONTRACTUAL**

En este caso, también existe una relación arrendaticia y por ende, el lado activo de igual manera que en el anterior, lo compone la parte arrendadora del inmueble y el pasivo la arrendataria; sin embargo, no se sustancia en un incumplimiento contractual si no en la expiración del vínculo arrendaticio.

Este plazo de duración puede estar fijado contractualmente, por tanto, tiene cabida el principio de autonomía de la voluntad, o puede no estar fijado contractualmente de manera que, no habiendo pactado las partes ningún tipo de duración del arrendamiento o este sea indeterminado, lo impondrá la ley.

Las normas que específicamente rigen este tipo de procedimiento, merecen de un análisis para comprender bien el funcionamiento de dicho, así, desde la perspectiva procesal, como hemos venido comentando, la regulación del desahucio por la expiración del plazo contractual tiene su base también, como el anterior en el artículo 250.1.º LEC; por otro lado

y desde la perspectiva del derecho sustantivo, es necesario diferenciar el contenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Arrendamientos Rústicos y el Código Civil.

### *3.2.1. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS*

Como su propio nombre indica, no cabe entender otra cosa que, dicha ley se aplicará a los arrendamientos urbanos, para ello la LAU, establece dos regímenes diferentes en función de estar ante un inmueble destinado a vivienda, o destinado a un uso distinto del de vivienda.

Respecto a los arrendamientos de vivienda, regulados en el Título II LAU, artículos 9 a 28. Concretamente, su Capítulo II (artículos 9 a 16) es el que se centra en la duración del contrato arrendaticio, será clave analizar los artículos 9 y 10 de la presente ley.

En el artículo 9, se establece a día de hoy que dichos contratos tendrán la duración que libremente pacten las partes contratantes, por tanto, se admite un amplio margen del principio de voluntad. No obstante, si dicho pacto no superase los 5 años, o los 7 en caso de que el arrendador sea persona jurídica, llegado el día de vencimiento contractual, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance los 5 o 7 años anteriormente mencionados, a no ser, que el arrendatario y no el arrendador, manifestase, con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prorrogas, su voluntad de no renovarlo.

No obstante, a principios del anterior párrafo menciono, la expresión “a día de hoy” pues a lo largo de los años, este artículo, así como la ley que lo recoge ha sido objeto de diversas modificaciones, ya que, hasta el año 2013, el plazo que establecía el artículo 9.1 LAU, era de 5 años, sin el plazo de 7 para las personas jurídicas. Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (LMFFA), la duración fijada pasó a ser de 3 años (en lugar de los 5 años que recogía el texto original de la LEC, Ley 1/2000 de 7 de enero).

Por último, el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en el tercer apartado de su artículo primero, introdujo de nuevo una modificación en el plazo mínimo de duración de los arrendamientos de finca urbana para

uso de vivienda, por el cual se establecieron los plazos de 5 y 7 años (en función de si el arrendador es persona física o jurídica, respectivamente), que es el que hoy se aplica.

De esto entendemos, por tanto, que, a la hora de querer iniciar un procedimiento de desahucio, hay que estar pendientes de la fecha de firma del contrato, ya que los plazos de sus prorrogas legales y forzosas variarán dependiendo del año al que atendamos, tal y como expone reiterada jurisprudencia y en concreto dice el Tribunal Supremo: *“La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, partiendo de ese carácter temporal del arrendamiento y de la regla general de libertad de pactos, estableció ciertos límites a esta libertad, y fijó una duración mínima y un régimen de prórroga forzosa para los arrendamientos sujetos a su ámbito de aplicación en sus arts. 9 y 10. Estos preceptos han sido modificados hasta en cinco ocasiones con posterioridad a su entrada en vigor. En su redacción originaria, que es la aplicable al caso por razón de la fecha de celebración del contrato.”*<sup>45</sup>

Sin embargo y aunque de la redacción del artículo 9.1 LAU tal y como hemos expuesto, se da lugar a la autonomía de la voluntad con muchos matices, y se protege a la parte “débil” de la relación arrendaticia, al poner a su sola disposición y no a la del arrendador, la posibilidad de comunicar la voluntad de no renovación del periodo contractual; es cierto que el propio artículo 9 en su apartado 3, prevé una excepción a la regla general, consistente en la necesidad por parte del arrendador o determinados familiares de destinar el inmueble a vivienda permanente.

Así, para poder iniciar un procedimiento de desahucio por causa de necesidad, el principal requisito es que se haya previsto expresamente en el contrato de arrendamiento; pues no operaría en caso contrario. Se podrá interponer dicha acción siempre y cuando:

- Se haya incluido dicha posibilidad en el contrato de arrendamiento.
- Haya transcurrido mínimo un año de duración contractual y siempre que el arrendador sea persona física.
- Se haya notificado fehacientemente al arrendatario, la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años (que como hemos visto prevé el

---

<sup>45</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil. (2021). Sentencia 184/2021 de 31 Mar. 2021, Rec. 1253/2020.

artículo 9.1 LAU) para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En dicha notificación se ha de comunicar al arrendatario la causa exacta de necesidad.

- Se ha de hacer dicha notificación con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar.

Por otro lado, establece este mismo artículo que, si transcurridos 3 meses a contar de la extinción del contrato, o del desalojo de la vivienda, el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, no hayan procedido a destinar dicha a su vivienda habitual, el arrendatario, en el plazo de 30 días podrá optar por ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un periodo nuevo de 5 años, con indemnización de los gastos que el desalojo pudo suponer hasta el momento de recuperación, o bien ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar los 5 años.

Salvo que, claro está, dicha ocupación por parte de quien la necesitase no hubiese ocurrido por causas de fuerza mayor.

Ahora bien, si el arrendatario no hiciese caso del requerimiento por causa de necesidad del arrendador, este podrá interponer acción de desahucio por causa de necesidad, teniendo que acreditar en todos sus extremos y ante los tribunales competentes que dicha necesidad, es real, y no un mero “capricho”.

### *3.2.2. LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS*

En relación con los arrendamientos rústicos, es el artículo 12 de la LAR el que contiene el régimen de la duración de los contratos, estableciendo un periodo mínimo de 5 años, siendo nula toda cláusula que disponga de una duración inferior.

Lo que se pretende con ello, es otorgar una estabilidad a los arrendamientos de este estilo, lo que se aduce de su Exposición de Motivos, una mayor modernización del sector primario, y la adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias.

Además se prevén requisitos a cumplir para el caso de querer poner fin al contrato arrendaticio, como son la notificación fehaciente con un año de antelación por parte del arrendador de su voluntad de recuperar la posesión de la finca rústica (además, también la norma establece una disposición por si es el arrendatario el que no tiene la voluntad de prorrogar la duración del contrato, cual es que este debe de poner la posesión de la finca a disposición del arrendador al término del plazo convenido). En otro caso, si las partes no atienden a los presupuestos que la norma prevé, el contrato se entenderá prorrogado por un periodo de 5 años, y tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

### *3.2.3. CÓDIGO CIVIL*

Este establece en su artículo 1543 que, en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y precio cierto (haciendo referencia a los arrendamientos de cosas en general). Por tanto, se recoge la obligación del arrendador de no perturbar al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante el periodo de vigencia del contrato.

En su artículo 1566 se establece que, "Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento". Se recoge la llamada tácita reconducción, que, en virtud de la supletoriedad de este texto legal, una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, incluidas sus prórrogas (ya analizadas), resulta de aplicación dicho régimen, y así lo prevé también el artículo 1569 reconociendo la facultad para el arrendador de desahuciar judicialmente al arrendatario al haber expirado el término convencional de duración del contrato tal o el que recogen los artículos 1577 y 1581 "Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. "En todo caso cesa el

arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término". del mismo texto legal, que es la llamada tácita reconducción.

Tal y como se refiere la STS 530/2018, de 26 de septiembre, *"la tácita reconducción a que se refiere este precepto "da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes". Este consentimiento se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble."*

Así, la tácita reconducción no provoca prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior, puesto que el mismo finalizó cumplido el término de su duración, y por tanto, es un nuevo contrato, lo que supone que se extingan las garantías y plazos del anterior (que ya no existe), y se ponga en su lugar el que establece el Código en su artículo 1581, lo que supone e implica como requisito esencial, la concurrencia de la voluntad de las partes que consientan en obligarse sobre la cosa, y la causa que han de constituir el contrato, aunque sea de manera tácita y con la aquiescencia del arrendador. No obstante, una vez una de las partes, notifica de manera fehaciente a la otra su voluntad de rescisión de la relación arrendaticia, dicha aquiescencia o tácita permisón, se extingue, y por tanto, así también el contrato que se sostiene en base a los artículos del Código Civil mencionados.

Hay que tener en cuenta en este extremo que, el arrendatario, una vez ha sido notificado fehacientemente de que el arrendador, no quiere continuar con la relación contractual al haber concluido las prórrogas legales y forzosas que dispone la LAU, y en base a encontrarse dicha relación en la explicada tácita reconducción recogida en el Código Civil, siga asumiendo las responsabilidades que se establecen en la relación arrendaticia, tales como el pago de la renta, y aunque el arrendador las acepte, no se considerará como una aquiescencia del arrendador y por tanto, la permisibilidad de este de continuar tácitamente con el contrato (pues ya se ha notificado su voluntad de no renovación) si no que se considerará como una indemnización al mismo por la ocupación no permitida del inmueble objeto de litis.

### 3.3. EL LLAMADO DESAHUCIO POR PRECARIO

Este viene regulado en el artículo 250.1. 2º LEC <sup>46</sup>. El precario es una figura jurídica elaborada por la jurisprudencia<sup>47</sup> que incluye cualquier situación en la que se posean bienes ajenos, es decir, bienes que no nos corresponden, y por lo que no tenemos derecho a poseerlos.

El precarista es toda persona que ostenta la posesión de un bien inmueble sin pagar renta o merced alguna por ello, ya sea porque nunca ha tenido la posesión de ese bien, o porque habiéndola tenido, la ha perdido y por tanto no tiene título para poseer.<sup>48</sup> Según la SAP de Barcelona de 18 de mayo de 2017, “Conviene recordar que el precario constituye la tenencia o disfrute 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 término a dicha tenencia, es decir, sin título o en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez, sin que medie renta o cualquier otra contraprestación, ni otra razón que la mera condescendencia o mera liberalidad del poseedor real, de cuya voluntad dependerá el poner fin a su propia tolerancia.”

Por tanto, en este tipo de desahucios no existe relación alguna, y el derecho que ostenta el lado pasivo sobre el que recae la acción de desahucio por precario, el cual era la “mera tolerancia del propietario” ha desaparecido, lo cual significa, que no tiene derecho alguno que le legitime a poseer el bien inmueble, tal y como dispone la STS nº 719/2021, de 25 de octubre, la cual recuerda que una abundante jurisprudencia ha definido 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

---

<sup>46</sup> **Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.**

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:
- 2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

<sup>47</sup> IZQUIERDO BLANCO, P. Y PICÓ I JUNOY, J., El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas, Bosch, 2017, Madrid, p.41.

<sup>48</sup> Véase la SAP de Barcelona (sec.13ª) de 18.05.2017, N° de Resolución: 261/2017, ECLI:ES:APB:2017:4687, p.2

habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho.<sup>49</sup>

Y sigue diciendo esa misma sentencia que el precario existirá cuando: 1) hay una situación de tolerancia sin título; 2) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, 3) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario.

Por tanto, según la Sentencia 691/2020, de 21 de diciembre, la institución del precario no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (...), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (sentencias de 13 de febrero de 1.958 , 30 de octubre de 1.986 y 6 de noviembre de 2008)<sup>50</sup>

Por lo tanto, para que exista esta situación hay que atender a varios requisitos:

- Que el sujeto ostente la posesión del bien inmueble o tenga disfrute sobre el mismo.
- Que dicho sujeto no abone ningún precio o renta sobre el bien.
- Que no tenga acreditada titularidad alguna para poseer dicho bien.

El concepto de precario abarca multitud de circunstancias, para cuya determinación es preceptivo hablar de determinados aspectos<sup>51</sup>:

- a) Posesión tolerada. Se da en aquellas situaciones en las cuales el precarista comienza a utilizar la vivienda sin haber establecido ninguna formalización con su dueño, pero entendiéndolo su beneplácito, lo que conlleva a su vez que sea revocable a su propia voluntad.

---

<sup>49</sup> Sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre , y 134/2017, de 28 de febrero.

<sup>50</sup> AUD. PROVINCIAL SECCION N.1, AVILA, SENTENCIA 00309/2022, de 28 de octubre de 2022, ponente, Jesus Martínez Puras.

<sup>51</sup> IZQUIERDO BLANCO, P. Y PICÓ I JUNOY, J., 2017, Madrid, p.42.

- b) Posesión sin título. Hay muchos supuestos en los que un sujeto accede al bien inmueble, sin título alguno y sin consentimiento por parte del propietario.

Sus diferencias se basan en el consentimiento del propietario. Hay autores que a estos dos tipos de posesión añaden la llamada posesión concedida, que es aquella que se origina por causa de una concesión graciosa del dueño de la cosa sin fijación de su duración ni de su uso y supone un título contractual que se extingue al producirse la revocación de la concesión.

Hasta hace poco la acción de desahucio por precario se usaba tanto para desalojar a precaristas como ocupas. Actualmente, se usa en su mayoría para desocupar a precaristas, ya que se ha creado un proceso independiente para poder expulsar a los denominados “okupas” que veremos con posterioridad.

En este tipo de procedimiento, la legitimación activa la ostenta, según el artículo mencionado el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. Y, por lo contrario, la pasiva la ostentan los sujetos que ocupan la vivienda sin título alguno, o sin efectuar pago o renta para ello.

Ahora bien, en cuanto a lo que concierne a la naturaleza y ámbito del procedimiento de desahucio por precario, el Tribunal Supremo afirma la naturaleza de procedimiento plenario, pero limitando su objeto a dirimir la bondad del título posesorio de la parte demandada, así, según las sentencias 691/2020, de 21 de diciembre y 502/2021, de 7 de julio, se pronuncian al respecto en los términos siguientes:

*“3.- El art. 250.1 n° 2 LEC ha establecido el juicio verbal como cauce para ejercitar la acción de desahucio por precario:*

*Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: [...] 2º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*

*Los presupuestos de este tipo de proceso son: (i) el título que ostenta el demandante, (ii) la identificación del bien poseído en precario y (iii) la insuficiencia o carencia de título del demandado.*

La prueba de la existencia de un título habilitante que ampare la posesión o el pago de renta o merced corresponden a los demandados al tratarse de hechos positivos frente a la pretensión de desahucio articulada en la demanda.

4.- La LEC introdujo la novedad de suprimir el carácter de procedimiento sumario del desahucio por precario, pues la sentencia que le pone término tiene plenos efectos de cosa juzgada, ya que no está incluida en el apartado segundo del art. 447 LEC, conforme al cual **no producirán efectos de cosa juzgada** las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumaria.

La exposición de motivos de la ley explica así esta novedad:

“en cuanto al carácter sumario, en sentido técnico-jurídico, de los procesos, la Ley dispone que carezcan de fuerza de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a aquéllos en que se pretenda una rápida tutela de la posesión o tenencia, las que decidan sobre peticiones de cese de actividades ilícitas en materia de propiedad intelectual o industrial, las que provean a una inmediata protección frente obras nuevas o ruinosas, así como las que resuelvan sobre el desahucio o recuperación de fincas por falta de pago de la renta o alquiler o sobre la efectividad de los derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. La experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas aconseja, en cambio, no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad [...]

En consecuencia, en este procedimiento podrán enjuiciarse las relaciones jurídicas que puedan alegarse como justificación de la posesión cuya recuperación se pretenda y la existencia de una situación posesoria que revista las características propias del precario, sin las limitaciones propias de un procedimiento sumario en cuanto a los medios de ataque y defensa (no se limitan los medios de prueba, a diferencia de los desahucios por impago de rentas), al tratarse de un procedimiento que, si bien limitado a ese objeto, tiene carácter plenario.”<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> AUD. PROVINCIAL SECCION N.1, AVILA, SENTENCIA 00309/2022, de 28 de octubre de 2022, ponente, Jesús Martínez Puras.

### 3.4. EL LANZAMIENTO POR OCUPACION ILEGAL O INDEBIDA

Este tipo de procedimientos, aunque se regula en el mismo artículo que los desahucios, no son un desahucio como tal, aunque si que pretende la protección de la posesión de quien ostenta título legítimo para ello, frente a quien no posee título posesorio alguno, sin ser precarista pues, tampoco ha tenido la tolerancia por parte del lado activo para poseer.

Debido a la multitud de ocupaciones ilegales y ante la ineficacia de las vías civiles para desalojar los bienes inmuebles con efectividad, se redactó la actual Ley 5/2018, de modificación de la Ley 1/2000, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.

Si nos fijamos en su exposición de motivos, esta manifiesta que su finalidad es dotar a la vía civil de los mecanismos legales más veraces que permitan la defensa de los derechos de los titulares legítimos de los mismos que se vean privados de forma ilegal y sin su consentimiento, de la posesión de su vivienda, sin necesidad de acudir a la vía penar, que tiene que ser “de ultima ratio”<sup>53</sup>

Se instaura por tanto un nuevo proceso regulado en el artículo 250.1. 4º LEC<sup>54</sup>, cuyo objetivo principal es poder recuperar inmediatamente la posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que los propietarios de estas se hayan visto privados de ella sin su consentimiento.

En cuanto a la legitimación activa, se introduce una novedad, pues le corresponde a la persona física propietaria o poseedora legítima por otro título, a las entidades sin ánimo de

---

<sup>53</sup> Según el diccionario panhispánico del español jurídico, el principio de ultima ratio es la condición que se predica del derecho penal, que solo puede ser utilizado por el Estado como el último recurso para proteger bienes jurídicos, cuando otros órdenes jurídicos han resultado insuficientes, al implicar su uso la razón de la fuerza.

<sup>54</sup> **Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.**

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

lucro con derecho a poseerla y a las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social. Lo que supone por otro lado que, se excluye a las entidades privadas con ánimo de lucro, teniendo estas que acudir a los otros tipos de mecanismos previstos.

La legitimación pasiva, corresponde a los ocupantes, es decir a las personas que ocupan ilegalmente la vivienda en el momento concreto, pudiéndose dirigir la demanda igualmente a los ignorados ocupantes, pues dada la actualidad de la sociedad, las numerosas ocupaciones de viviendas no siempre se pueden identificar a los habitantes de estas.

Por tanto, si no conocemos la identidad de los ocupantes, se nos permite demandar a aquellos sujetos cuya identidad se desconoce, denominándolos “ignorados ocupantes”.

En este sentido, veo conveniente traer a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sec.8ª) de 5.07.2017, que establece que: *“para la admisión a trámite de la demanda en el proceso civil, no es necesaria la identificación del demandado con su nombre y apellidos.”*

Con posterioridad a la presentación de la demanda, y una vez admitida, los ocupantes del inmueble tendrán que desalojar en un plazo de 10 días la vivienda, y en caso de no hacerlo, dicha fecha quedará sin efecto, determinándose una nueva.

Según el artículo 439.1 LEC<sup>55</sup>, este tipo de acción ha de interponerse en el plazo de un mes, una vez admitida la demanda, cabe la posibilidad de aplicar una medida cautelar anticipatoria, por lo que se otorga un plazo de 5 días a la parte demandada para que presente el título correspondiente en el que verifique su derecho de posesión. Si transcurre el plazo, y la parte demandada no presenta ningún título, se procede a dictar un auto que ordena la desocupación inmediata de la vivienda y la entrega de la misma a su propietario. Frente al auto no cabe interponer recurso alguno (art. 441.1 bis LEC).

---

<sup>55</sup> **Artículo 439. Inadmisión de la demanda en casos especiales.**

1. No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo.

Los demandados tendrán un plazo legal de 10 días para contestar a la demanda acorde al art. 438.1 LEC. La contestación de la demanda solamente podrá basarse en que sí tienen título necesario para poseer la vivienda o bien, en la falta de título por parte del demandante.

En el supuesto en que los demandados no contesten a la demanda se procederá a dictar sentencia estimatoria, lo que conllevará la inmediata entrega de la posesión del bien inmueble al demandante (art. 444.1 bis LEC).

Cabe indicar a raíz de lo expuesto, el régimen de notificaciones al que hace referencia el art. 441.1 bis LEC relacionado en parte con el art. 150.4 LEC. Este precepto establece la obligación de notificar a los servicios públicos competentes de la situación en la que se encuentran los sujetos que están ocupando de manera ilegal una vivienda, se conozca o no su identidad. Además, determina que quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de un agente de autoridad.

De otra parte, y en relación con lo expuesto, la disposición adicional de la Ley 5/2018, establece mecanismos de coordinación y cooperación entre las Administraciones públicas con la finalidad de evitar situaciones de exclusión residencial y para que resulte más eficiente la comunicación detallada en los artículos mencionados con anterioridad.

Ya que, de no producirse una notificación positiva, el procedimiento quedaría en suspenso en virtud del derecho a la tutela judicial efectiva, sin que en ningún caso pueda producirse indefensión tal y como recoge el artículo 24.1 de la Constitución Española <sup>56</sup>.

A raíz de lo anterior, en la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 32/2019 de 28 de febrero, se resuelve un recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 50 diputados del Grupo Parlamentario de Unidos Podemos, contra la ley 5/2018, de 11 de junio.

---

<sup>56</sup> "Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión".

Los diputados argumentan que todas las modificaciones incluidas en dicha ley vulneran los derechos de tutela judicial efectiva recogidos en el artículo 24 de la CE, inviolabilidad del domicilio del art. 18.2 CE y de disfrutar de una vivienda digna y adecuada del art. 47 CE.

En lo que respecta al derecho de tutela judicial efectiva, los diputados sostienen que la totalidad de la ley vulnera este derecho por considerar que no se le otorga al afectado la posibilidad de defenderse, ni de ser oído, ni de intervenir en el proceso judicial. De otro lado, argumentan que no se asegura el derecho a un proceso con todas las garantías, ya que la oposición a la demanda solamente podría fundarse en la existencia de un título posesorio suficiente, por lo que se niega la posibilidad de proponer otros medios de prueba. Asimismo, en lo concerniente al derecho de inviolabilidad del domicilio, los recurrentes estiman que es posible ejecutar un lanzamiento forzoso sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las circunstancias específicas en cada caso concreto. Por tanto, entienden que es a partir de ese instante cuando se vulnera el mencionado derecho. En cuanto al derecho a una vivienda digna y adecuada, los diputados afirman que la presente ley también vulnera dicho derecho debido a que no garantiza que la ejecución del lanzamiento se efectúe con un realojo digno de las personas afectadas. Consideran que deberían evitarse aquellos desalojos de viviendas hasta que las autoridades encontrasen un medio oportuno y digno de realojo.

En sentido contrario, el Tribunal Constitucional estableció las consideraciones que se detallan a continuación: en primer lugar, que existiría vulneración del art. 24 CE solamente en el caso de que se haya producido una situación de indefensión material; cosa que no sucede, ya que en ningún momento se le niega al demandado la posibilidad de defenderse. Es más, bastaría con que el demandado justificase su derecho de posesión con el título correspondiente frente al título que tiene que presentar la parte actora para fundamentar su demanda de recuperación de la posesión de la vivienda (art. 441.1 bis LEC). Todo esto daría lugar a una igualdad de armas que haría efectivo el principio de contradicción.

Por otro lado, el Tribunal se refiere a la forma de notificación de la demanda para recuperar la posesión de la vivienda. En las ocupaciones ilegales de viviendas no siempre conocemos la identidad de los ocupantes, lo que supone que, en el momento de realizar la oportuna notificación, la misma se efectúe a aquellas personas que habiten en la vivienda y, además, a

los “ignorados ocupantes” de las mismas. Según el Tribunal esto tampoco generaría una situación de indefensión para el demandado, ya que alega que: *“estos demandados desconocidos lo son en cuanto a su identidad personal, pero no respecto a su paradero.”* Esto quiere decir que, conociendo la dirección de la vivienda que está siendo ocupada ilegalmente, no es necesario conocer la identidad de los ocupantes, ya que podrían ser sorprendidos en aquella.

En relación con la presunta violación del art. 18.2 CE, el Tribunal argumenta que no se ha vulnerado el derecho a la inviolabilidad del domicilio ya que, para proceder al desalojo de los okupas, bastaría con presentar la oportuna resolución que permitiese la entrada a la vivienda.

Por último, el Tribunal establece que el art. 47, técnicamente no es realmente un derecho fundamental, sino que estamos ante un mandato constitucional (art. 53.3 CE). Por eso, la presente STC hace referencia al auto del TJUE de 16 de julio de 2015, en el cual se determina que: *“el art. 34.3 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea no garantiza el derecho a la vivienda, sino el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda en el marco de las políticas sociales basadas en el art. 153 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea.”* Por ello, y de conformidad con lo que determina el art. 47 CE, podemos concluir que son realmente los poderes públicos los que tienen que adoptar las medidas oportunas para que el derecho a una vivienda digna y adecuada sea útil y efectivo. Por todo ello, considera que no se entiende vulnerado este derecho.

Así, el TC declara que el articulado recogido en la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas, no es inconstitucional, y por ende se desestimó el recurso.

### **3.5. EL LANZAMIENTO DERIVADO DE EJECUCION HIPOTECARIA**

La hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, sin desplazarse la posesión de estos. En la hipoteca, la publicidad registral de su constitución y de sus vicisitudes tienen especial relevancia. El Código Civil dedica unos preceptos comunes a la prenda y a la hipoteca, así en su artículo 1857 establece los requisitos esenciales de los contratos de estos dos conceptos: (i) que se constituyan para asegurar el cumplimiento de

una obligación principal; (ii) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca; (iii) que las personas que la constituyan tengan libre disposición de sus bienes.<sup>57</sup>

Ahora bien, la ejecución hipotecaria es el procedimiento por el cual se pretende realizar el bien gravado para, con su producto, saldar la deuda que garantizaba la hipoteca y cuyo pago no se ha producido, lo que puede traer como consecuencia que se produzca un cambio de titularidad del bien a través de la subasta y, en consecuencia, que el nuevo titular pretenda el lanzamiento del ejecutado.

Cuando el ejecutado, pierde el título de dominio sobre la vivienda, por adjudicación a un tercero ajeno a la ejecución hipotecaria en subasta, cabe la viabilidad del juicio de desahucio por precario anteriormente explicado, ya que, la persona que en el momento en que se adjudica la vivienda, la ocupa, no ostenta título alguno, ni paga renta o merced, y por tanto, ostenta la condición jurídica de precarista legitimándole pasivamente para sufrir la carga de este proceso y, a consecuencia de lo mismo, el tercero adjudicatario de la vivienda, tiene la legitimación activa, que le permite iniciar un procedimiento de este tipo, para recuperar la posesión de un inmueble que por adjudicación en subasta le pertenece frente a un poseedor no tolerado.

Sin embargo, para el caso en el adjudicatario de la vivienda ocupada fuese el demandante en el juicio de desahucio, por ejemplo, una entidad bancaria, el juicio de desahucio por precario no sería un procedimiento idóneo para que el adjudicatario obtuviese la entrega de la posesión, al deber instar esa entrega, o lo que es lo mismo, el lanzamiento, en el propio seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, a través de lo previsto en el artículo 675 LEC, y sin que el plazo de un año para instar la entrega que prevé este precepto resulte aplicable a los supuestos en los que el ocupante fuese un deudor ejecutado.

En cuanto a la obligación de instar la entrega de la posesión del inmueble que ostenta el deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria, el Tribunal Supremo dice “En principio, no cabe negar a quien es dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer la

---

<sup>57</sup> Martínez Puras, J. (2021-2022). *Apuntes de derechos reales, grado de derecho, clase de derecho civil*. Universidad de Valladolid, Campus de Segovia.

finca, la posibilidad de instar su recuperación posesoria mediante el juicio de precario al que se refiere el art. 250.1.2.º LEC.

Ahora bien, cuando dicha pretensión sea ejercitada por el acreedor ejecutante o por cualquier otra persona física o jurídica adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria, estos deberán interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento en función de las consideraciones siguientes:

En primer lugar, porque el título del derecho, que faculta al acreedor ejecutante y/o adjudicatario de la vivienda a solicitar su entrega, proviene del propio procedimiento de ejecución hipotecaria.

Con carácter general, el art. 61 de la LEC, salvo disposición legal en otro sentido, atribuye al tribunal que tenga competencia para conocer de un pleito para resolver sus incidencias y la ejecución de lo resuelto. Con respecto al proceso de ejecución, el art. 545.1 LEC se manifiesta en similares términos. Y el art. 675.1 de la LEC, en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria, también atribuye al adquirente el derecho a interesar la entrega del bien hipotecado en el propio procedimiento especial.

Lo dispuesto en el art. 675.2 LEC se circunscribe a los ocupantes del inmueble, que no tengan la condición de deudores hipotecarios, ya sean arrendatarios u ocupantes de hecho. Así resulta, también, de la remisión que efectúa dicho precepto al art. 661 LEC. No es, por consiguiente, aplicable, al presente caso, el plazo al que se refiere el art. 675, cuando dice que, una vez transcurrido un año sin haber instado el desalojo, la parte adquirente hará valer sus derechos en el juicio que corresponda, toda vez que nadie discute que el demandado es deudor hipotecario, que ha perdido su título dominical en virtud de la venta forzosa llevada a efecto precisamente en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y no arrendatario o tercero ocupante de hecho.

Tampoco tiene sentido, por elementales razones de economía procesal, instar un juicio de desahucio por precario para hacer efectivo el lanzamiento del deudor, ocupante del inmueble, cuando se cuenta con el correspondiente decreto de atribución de la condición de

adjudicatario de la vivienda litigiosa, que habilita para hacer efectivo el derecho a la entrega de la cosa, y correlativo lanzamiento de quien la ocupa, en el propio juicio de tal naturaleza.

Por otra parte, 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, del que se benefician los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, quienes deben ser debidamente tutelados en sus intereses legítimos.

Cuestión distinta, es que la pretensión de desalojo se ejercite por quien no es parte, ni tuvo intervención alguna en el propio juicio de ejecución hipotecaria, cuyo título dominical se gestó fuera de tal cauce procedimental.”<sup>58</sup>

#### **4. MEDIDAS PROTECTORAS CONTRA LOS DESAHUCIOS**

Como hemos venido tratando, a lo largo del presente trabajo de fin de grado, cuando entran en conflicto el interés de recuperar la posesión de quien está legitimado por un título a ejercitarla frente a quien ostenta la posesión por un derecho que le legitima a hacerlo, o quien la ostenta de manera ilegal, está claro que existen dos posturas.

Por un lado, la parte activa, sobre quien recae la legitimación de ejercicio de las acciones de desahucio que hemos venido tratando, ya sea por ostentar la condición de propietario, de usufructuario, o de cualquier otro título que le legitime para ello según la ley.

Y por otro lado, la parte pasiva, sobre la que recae las consecuencias del inicio de los procedimientos anteriormente descritos, que tienen como objeto devolver la posesión a quien tiene título para poseer, y por ende, privar a quien no tiene título de dicha posesión, condición que se ostenta bien por ser parte arrendataria en una relación arrendaticia, bien por encontrarse en la situación de precario, o bien por haber ocupado un inmueble de manera ilegal y sin el consentimiento de quien ostenta la titularidad.

---

<sup>58</sup> Véase la Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno. (2022). Sentencia 771/2022 de 10 de noviembre de 2022, Rec. 7265/2021.

Al haber explicado uno de los mecanismos específicos que el ordenamiento jurídico ofrece para recuperar la posesión, veo preceptivo hablar sobre los mecanismos que, la parte pasiva en este conflicto jurídico, una vez planteado ante los tribunales, ostenta para dilatar o suspender, bien el procedimiento, o bien el lanzamiento y en consecuencia protegerse.

Es evidente que, los derechos que entran en juego son de una parte, el derecho a una vivienda digna que suele oponer la parte pasiva en este tipo de procedimientos para fundamentar la legitimación de su actuación. Por otra parte, el derecho que se contrapone, es el derecho a la propiedad privada que tiene el propietario de la vivienda ocupada, y que alegará que ha sido vulnerado.

La cuestión que habría de dilucidarse es si se debe dar una prevalencia de un derecho sobre el otro, de tal manera que, o bien la ocupación de viviendas quedaría impune al amparo del derecho a una vivienda digna, o bien el derecho a la propiedad privada que verdaderamente protege al propietario frente a las ocupaciones ilegales.

Según mi punto de vista, no creo que la cuestión haya de enfocarse sobre la prevalencia de un derecho sobre otro, sino que, lo que debe meditarse es la manera en que estos dos derechos deben ser entendidos y la forma de su materialización, a fin de determinar si la ocupación podría estar justificada en algún caso.

El derecho a una vivienda digna viene recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, donde se dice *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación [...]”*

Este derecho viene previsto también en textos internacionales de gran entidad como son la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25.1<sup>59</sup>, y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su artículo 11.1<sup>60</sup>.

Sin embargo, atendiendo a la posición que ostenta este derecho en la Constitución Española, es difícil de concretar. Por ejemplo, en palabras del profesor GARCÍA ENTERO “*el derecho a la vivienda, sería, en definitiva, un derecho controvertido [...] porque su existencia no deja de ser discutida permanentemente por los juristas españoles, y de otros países, sin que haya recaído sobre él un acuerdo mínimo ni doctrinal, ni jurisprudencial*». Ciertamente, lo que sí puede afirmarse es que este “derecho” se halla recogido en el Capítulo III del Título I de la Constitución Española rubricado «*De los principios rectores de la política social y económica*.”<sup>61</sup>

Así, partiendo de esa base, este derecho debería recibir *prima facie*, el tratamiento de mero principio informador de la política económica y social, y no el tratamiento de derecho como tal.

Sin embargo, y a pesar de su localización en la Constitución, algunos autores como la profesora MOREU CARBONELL dicen que “*esa misma ubicación no sistemática tampoco puede reducir el derecho a la vivienda a la simple categoría de principio rector de la política social y económica*.” Es decir, considera que el artículo 47 ya mencionado, contiene un verdadero derecho subjetivo.

---

<sup>59</sup> **Artículo 25.1,**

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

<sup>60</sup> **Artículo 11.1,**

Los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

<sup>61</sup> GARCÍA CANTERO, G., «El (escondido) derecho a la vivienda y su posible actuación por los operadores jurídicos», en Vivienda y crisis económica, ALONSO PÉREZ, M.T. (dir.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, p.31.

La opinión de estos autores encuentra su base en el hecho de que, no solo el precepto hace uso de la locución “derecho”, lo cual ya presupondría la consideración de derecho subjetivo exigible, sino que también se entiende que la vivienda sirve de canal para lograr la efectividad de derechos tan fundamentales como lo son la dignidad o intimidad personal y familiar, y, por consiguiente, el acceso a una vivienda digna ha de ser entendido como un verdadero derecho y no solo como un principio informador.

A mayor abundamiento, este derecho también tiene su reconocimiento en el derecho positivo, ya que el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación de 2008 así lo recoge en su artículo 5.1 a)<sup>62</sup>, lo cual también sustenta la posición de dicha autora.

Cabe añadir aquí, siguiendo con lo expuesto, que el derecho a una vivienda digna es un verdadero derecho subjetivo de los ciudadanos y, por consiguiente, un derecho exigible y que ha de poder materializarse.

La cuestión que pretendo aclarar es si existe la posibilidad de hacer efectivo el derecho subjetivo a una vivienda digna a costa del derecho de propiedad privada que tiene el propietario de la vivienda que ha sido ocupada y que, al igual que aquel, también goza de reconocimiento constitucional.c

El precepto que reconoce a todo español el derecho a una vivienda digna se recoge en el Capítulo III del Título I de la Constitución Española, donde se encuentran los principios y derechos caracterizados por imponer deberes jurídicos únicamente a los poderes públicos, es decir, su carácter vinculante está dirigido a estos.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> **Artículo 5. Derechos del ciudadano.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

<sup>63</sup> LÓPEZ RAMÓN, F., «Sobre el derecho subjetivo a la vivienda» en Construyendo el derecho a la vivienda, LÓPEZ RAMÓN, F. (coor.), Marcial Pons, Madrid, 2010, p.12.

También puede advertirse la imposición a los poderes públicos, del apartado dos del citado artículo de donde se extrae que *“los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

Con todo ello, concluimos que, si bien es cierto que el derecho a una vivienda digna es un verdadero derecho subjetivo exigible, la forma de materializarlo o hacerlo efectivo, es una tarea que corresponde a los poderes públicos y por ende, no una carga que haya de recaer sobre el propietario de una vivienda, pues no es posible pretender que el propietario tenga la obligación de garantizar el uso y disfrute de una vivienda al ocupante al amparo del artículo 47 de nuestra Carta Magna y menos, a costa del perjuicio de su vida económica, en muchos casos.

Según el autor PINTÓ RUIZ, *“La justicia distributiva clama y chirría, si se pretende que tenga que soportar esta carga común "social" no la sociedad y por ella la Administración sino un o unos ciudadanos en particular. No puede cargarse sobre uno sólo, lo que es deber de todos, y por ellos de la persona jurídica pública que a todos representa”*.<sup>64</sup>

La jurisprudencia también ha seguido la misma línea doctrinal y así cabe citar la SAP Barcelona de 28 de febrero de 2017 en la que el tribunal establece que *“el artículo 47 de la Constitución establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada [...] ello no justifica que deba mantenerse la ocupación, vulnerándose otro derecho como sería el de propiedad, debiendo acudir, en su caso, a los servicios sociales [...] para la adjudicación de una vivienda social por la Administración [...]”*<sup>65</sup>

Sin embargo, he de aclarar que no trato de establecer una prevalencia de un derecho sobre otro, sino que la cuestión se encuentra en determinar cómo ha de entenderse la materialización de estos derechos, y, en concreto el derecho a una vivienda digna.

---

<sup>64</sup> PINTÓ RUIZ, J.J., «El fenómeno “Okupa”: defensa del perjudicado», en *Economist & Jurist*, núm 108, marzo 2007, pp. 28-34.

<sup>65</sup> Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª). (2017, 28 de febrero). Sentencia núm. 118/2017.

De esta manera, podemos afirmar que el artículo 47 y 33 de la Constitución Española, son perfectamente compatibles entre sí, pues el primero obliga a los poderes públicos a proporcionar una vivienda a quien verdaderamente lo necesite, pero sin pasar la carga al propietario. Y así no afectaría a la efectividad del derecho de propiedad.

No cabe duda, no obstante que la sobria regulación que el legislador ha hecho de este derecho, muy probablemente debido a que en aquel momento no se concebía la magnitud que podía llegar a alcanzar esta cuestión como consecuencia de la crisis padecida, tanto la crisis que nos aconteció en el año 2008 como la posterior a consecuencia del COVID-19, así como la insatisfacción de las políticas públicas actuales dirigidas a conseguir la efectividad del mismo, hacen que su exigibilidad, sea una tarea difícil de concretar.

Sin embargo, y aun así, no se justifica de ningún modo que el propietario tenga que soportar que su vivienda sea ocupada por quien carece de título legítimo para ello, y han de ser los poderes públicos los encargados de procurar una vivienda a quien carece de la misma.

#### **4.1. LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Dicha ley, que se aprobó el pasado 17 de mayo de 2023 por el pleno del Senado, es la primera ley estatal en materia de vivienda desde la promulgación de la Constitución que como finalidad establece el desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, asegurando el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, y, asegurar y reforzar el Estado del Bienestar.

Los objetivos, por tanto, son “establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como los asociados a la propiedad de la vivienda, aplicable a todo el territorio nacional; facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales”, esto se concreta en la LDV en su título preliminar, artículo 2.

Ahora bien, esta ley señala nuevos trámites imprescindibles de intermediación y conciliación (entendidos gratuitos para las partes) previos a la presentación de la demanda de desahucio; se trata de requisitos de procedibilidad, sin los cuales, no será admitida la misma, persiguiendo, que las partes lleguen a un acuerdo amistoso permitiendo mantener el contrato de arrendamiento o la situación de ocupación sin título, evitando así el correspondiente procedimiento de desahucio, y facilitar a las Administraciones Públicas la posibilidad de dar adecuada atención a las personas afectadas por un eventual desalojo, aprovechando la dilatación temporal que supone la mencionada conciliación imprescindible.

Los supuestos en que dichos procedimientos de conciliación y mediación son preceptivos se recogen en el nuevo apartado 7 del artículo 439 de la LEC, donde se dispone que, cuando se trate de alguno de los casos de los números 1º, 2º, 3º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la LEC, ya expuestos, y, la parte actora tenga la condición de gran tenedora de viviendas<sup>66</sup>, el inmueble objeto de demanda, constituya vivienda habitual de la persona ocupante<sup>67</sup> y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, se habrá de hacer el correspondiente procedimiento de mediación y conciliación.

Ahora bien, según esta ley y a los efectos de lo que establece, el carácter de vulnerabilidad económica se basa en considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de los ingresos no alcance:

- a) El límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples Mensual (IPREM)

---

<sup>66</sup> Un gran tenedor de vivienda es aquella persona física o jurídica que es titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros; no obstante, se especifica que esta definición podrá ser particularizada por las Comunidades Autónomas.

<sup>67</sup> Por otro lado, el concepto de vivienda habitual será aquella que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

- b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar; el incremento aplicable será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o de hijos con discapacidad igual o superior al 33%.
- c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.
- d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos efectos la ley prevé que el tribunal valorará la situación de vulnerabilidad que pudiera ostentar también la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos; y que se podrá apreciar asimismo la vulnerabilidad social de la parte demandada, pudiendo considerar para ello, el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes.

Para acreditar el cumplimiento de este presupuesto de procedibilidad para la admisión de la demanda de desahucio, la actora deberá aportar alguno de estos documentos:

- La declaración responsable emitida por la propia actora de que ha acudido a los servicios de las administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación de riesgo o exclusión social, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida la solicitud de intermediación o conciliación o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.
- El documento acreditativo de los servicios administrativos competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar, además, la identidad de las partes, el objeto de la controversia y, en su caso, si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento; este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

La LDV señala en su Disposición transitoria tercera, la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud del RD 11/2020, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, al procedimiento de conciliación y mediación. Por tanto, tras la entrada en vigor de la mencionada ley y a partir del 31 de diciembre de 2023, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos de ellos derivados que se encuentren en suspenso por la aplicación de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto ley 11/2020, cuando la parte actora sea gran tenedora de vivienda, solo se reanudarán a petición expresa de la misma si acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación y mediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Publicas competentes en materia de vivienda.

Lo que según mi punto de vista es desproporcionado, ya que no resulta nada sencillo justificar que alguien, por más que sea gran tenedor de vivienda, que ha visto su procedimiento de desahucio suspendido por una causa de fuerza mayor como fue la pandemia, hasta el 31 de diciembre de 2023, ahora, además ha de acreditar haberse sometido a una conciliación con el arrendatario u ocupante de su vivienda, requisito que no concurría cuando se inició dicho procedimiento y que posiblemente se caracterice por su imposibilidad si nos centramos en las relaciones personales que pueden tener las partes en un procedimiento de este calibre.

Siguiendo con los nuevos requisitos de procedibilidad implementados por esta Ley, se establecen la aportación de documentos, que, para el caso de no aportarse no se admitirá la demanda, son los siguientes:

- Se ha de indicar si la vivienda constituye vivienda habitual de la persona ocupante. Sin embargo, los documentos acreditativos de este extremo, solo puede pedirlo, el propio interesado, y de no ser el propio interesado el que lo pida, habrá de estar autorizado para ello; lo que lo hace complicado para el demandante.
- Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora en los términos vistos, con el certificado del registro de la propiedad en el que consten todas las propiedades a su nombre.
- Si la parte demandante, tiene la condición anteriormente expuesta, es decir, es gran tenedora, deberá especificar en la demanda, si la parte demandada tiene o no situación de vulnerabilidad económica, aportando así un documento elaborado por los servicios

de las administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas o riesgo de exclusión social; este documento, además, habrá de tener una vigencia no superior a tres meses y haberse expedido con el previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda.

De este modo, se asegura, a costa de los propietarios y no de las administraciones públicas competentes, que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados por este tipo de procedimientos de desahucio, evitando así situaciones de desamparo de personas vulnerables como consecuencia de un desalojo.

Lo que esto supone, es un impedimento ante el derecho a la tutela judicial efectiva que tiene el propietario o usufructuario de un inmueble dedicado a vivienda, para recuperar su posesión de quien no tiene título legítimo para ello, pero por otro lado, a la parte pasiva de estos procedimientos se le otorga la herramienta para dilatar el proceso y buscar alternativa habitacional, pues hasta la modificación del artículo 441.5 LEC con la LDV, se preveía que para los supuestos recogidos en el artículo 250.1.1º LEC, es decir, demandas de desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas o por expiración del plazo del arriendo, admitida la demanda, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de que autorice la cesión de sus datos a éstos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad y, en el caso, de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado debido a la interposición de la demanda de desahucio se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica.

Hoy en día dicha suspensión se acuerda por el Juez mediante auto y dichos plazos se han ampliado, en aras de dar una mayor protección, pasando a 2 meses o 4 meses, dependiendo de si se es persona física o jurídica, respectivamente.

Lo cierto es que, la situación actual del mercado de la vivienda en nuestro país, que no es precisamente positiva, la resume muy bien M. MATOS (Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa, el portal web inmobiliario líder de España): El precio del alquiler sigue subiendo de forma imparable, bate récords en once CCAA y en el 47% de los grandes municipios; las rentas suben un 0,5% en el segundo trimestre de 2023 respecto al primero y un 4,5% en tasa anual; con este encarecimiento, el alquiler se come ya el 45% del salario. Y añade que «En estos momentos la oferta de alquiler residencial disponible es tan reducida que la presión de la demanda empuja el precio al alza. Un volumen muy importante de inmuebles se ha vendido, se han pasado al alquiler turístico o se mantienen vacíos. Los propietarios, preocupados por la inseguridad jurídica existente en la Ley de Vivienda intentan migrar hacia otros mercados, dejando al alquiler sin stock de vivienda»

#### **4.2. REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.**

Ahora bien, si nos remontamos atrás en el tiempo, el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el COVID-19, como bien recordamos, pues a día de hoy, seguimos sufriendo sus consecuencias.

La rápida propagación tanto a nivel nacional como internacional motivó la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

Por tanto, ante esta situación de emergencia de salud pública, el Gobierno de España adoptó un amplio paquete de medidas de ámbito económico y social para actuar en tres grandes frentes: en primer lugar, luchar contra la epidemia a partir del refuerzo de los servicios sanitarios y la investigación; en segundo lugar, apoyar a todos los ciudadanos, es decir, a los trabajadores, a las familias, a los autónomos, prestando una especial atención a aquellos más vulnerables; y, en tercer lugar, apoyar la actividad económica con medidas de liquidez y flexibilidad dirigidas a aliviar los costes para las empresas. Todo ello, pretendía evitar que la ralentización económica derivada de una situación coyuntural como la derivada del COVID-

19 provocase un impacto de carácter estructural que lastrase la recuperación económica y social una vez superada esta situación excepcional.<sup>68</sup>

Por todo ello se promulgó, entre otros, el Real Decreto-Ley del que venimos hablando. En su sección 1ª llamada “Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables” se indica que se trata de regular unas nuevas medidas para apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables, que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, vieron afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

Por tanto y, en primer lugar, se adoptaron medidas dirigidas al apoyo del alquiler de personas vulnerables. Pues en España, en el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario y esta particularidad del mercado del alquiler hizo especialmente necesario que las medidas adoptadas facilitasen los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas. Se establecieron por ello propuestas en este ámbito dirigidas por supuesto a la protección de los colectivos más vulnerables que pudieran ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler, al tiempo que se garantizaba un equilibrio entre las partes que impidiese que la vulnerabilidad de los arrendatarios fuese trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler fuesen esenciales.

Con estos objetivos, el Real Decreto-ley protagonista de este apartado, establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Como he expuesto antes, en el decreto de admisión, se señala la vista y el lanzamiento, por tanto, cuando la demanda y el decreto de admisión de esta, se notifica a la parte demandada, comienzan a computarse los diez días que la ley ofrece para que puedan ejercer su derecho a la defensa, y poder oponerse a la demanda, como es usual, si esto ocurre, no habrá plazo para

---

<sup>68</sup> Tal y como se contempla en la exposición de motivos del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Boletín Oficial del Estado, núm. 91, de 1 de abril de 2020, pp. 27629-27729.

resolver, y por tanto tampoco para celebrarse el lanzamiento, por lo que estaríamos ante la primera prórroga de dicha figura.

Es por ello por lo que el Juzgado que conozca del asunto, debe de señalar de nuevo fecha para hacer efectiva la recuperación del inmueble, una vez dicte sentencia estimatoria para la parte demandante que inicia el procedimiento con el objetivo de recuperar la posesión sobre el inmueble.

Sin embargo, la parte arrendataria, una vez llegado este punto, o incluso con la contestación a la demanda, puede alegar lo que se llama “situación de vulnerabilidad” para aplazar dicho lanzamiento con base en el Real Decreto del que venimos hablando a lo largo del presente, siempre y tanto, se cumplan una serie de requisitos apreciables por el tribunal y por tanto se abrirá un “incidente de vulnerabilidad”, es decir, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o del lanzamiento (dependiendo en qué momento procesal nos encontremos) ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilita encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que convivía.

En la actualidad en nuestro ordenamiento jurídico hay cuatro normativas que regulan la posibilidad de suspender los lanzamientos. La primera de ellas es la regulada en la Ley 1/2013 referida a los deudores hipotecarios que con sus prórrogas está en vigor hasta el 15 de mayo 2024.

La segunda es la que recoge el artículo 704 de la LEC al posibilitar la suspensión del lanzamiento por el Letrado de la Administración de Justicia, por el plazo de un mes de existir motivo fundado.

La tercera regulación es la contemplada en el artículo 441.5 de la LEC.

El cuarto conjunto normativo que también posibilita la suspensión del lanzamiento es el contenido en el Real Decreto- Ley del que venimos hablando, con respecto al cual cabe preguntarse si afecta de alguna manera a la suspensión que regula el artículo 441.5 LEC. Y

lo cierto es que, ambas suspensiones pueden darse en un mismo procedimiento, puede darse el caso, de que se haya suspendido el procedimiento o el lanzamiento por aplicación de dicho artículo y que, posteriormente y en el mismo procedimiento se acuerde la suspensión porque se dan los supuestos contemplados en el Real Decreto-Ley 11/2020, que expresamente prevé su artículo 1 *“se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de dicha ley”*.<sup>69</sup>

De igual manera el artículo 1 del Real Decreto ley 11/2020, establece que, una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio y siempre que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado que conozca el procedimiento encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos del COVID-19, que le haga imposible tener una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, el Letrado de la Administración de Justicia lo trasladará a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.

Para que opere lo anteriormente recogido, la persona arrendataria tendrá que acreditar según el artículo 5 de dicho texto legal, que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica tales como,

- Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

El límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (a partir de ahora IPREM), el cual se incrementa en 0,1 veces por cada hijo a cargo o persona

---

<sup>69</sup> Bernabéu Pérez, I. C. (2021). Práctica de Tribunales (Nº 149, Sección Ejecución Civil). Wolters Kluwer. LA LEY 2308/2021.

mayor de 65 años, y por 0,15 por cada hijo a cargo en caso de ser unidad familiar monoparental.

Dicho límite se incrementará no en tres veces, sino en cuatro cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada la discapacidad en un grado superior al 33%. Y será incrementado en cinco veces cuando la persona obligada a pagar la renta sea una con parálisis cerebral, enfermedad mental, o discapacidad intelectual con un grado igual o superior al 33% o discapacidad física superior al 65% así como en casos de enfermedad grave que incapacite a realizar una actividad laboral.

- Que la renta, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los gastos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Todo ello, se ha de acreditar de manera fehaciente ante el Juzgado que se encargará de apreciar la situación de vulnerabilidad y suspender el lanzamiento, y, por tanto, habrá de acompañar su solicitud con los documentos que se exponen a continuación y en el artículo 6 del presente real decreto,

En caso de situación de desempleo, documento acreditativo de dicho extremo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base del cese de actividad del interesado.

- Libro de familia, a fin de acreditar el número de personas que componen la unidad familiar, así como el certificado de empadronamiento de las personas que viven en la vivienda, la declaración de discapacidad o dependencia o incapacidad permanente para realizar actividad laboral.
- Certificado de índices del registro de la propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, a fin de acreditar la titularidad que ostentan sobre bienes inmuebles, pues de ostentar la titularidad de alguno, habría alternativa habitacional y no concurriría situación de vulnerabilidad que le impidiese buscar una.

- Y, por último, declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Una vez acreditados estos extremos, si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que la situación de vulnerabilidad concurre, decretará la suspensión.

Sin embargo, para el caso de que la suspensión extraordinaria que se pueda decretar afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse en igual situación de vulnerabilidad, situación que se puede dar pues, como he mencionado antes, en el 85% de los arrendamientos de vivienda en España, el propietario es una persona física, un pequeño propietario y en muchas ocasiones, el seguir percibiendo rentas es imprescindible para mantener la economía de su propia unidad familiar; el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo de igual forma a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

Este tipo de medidas, son, adoptadas con carácter urgente debido a la situación desconocida y sobrevenida que se abalanzó sobre nuestra sociedad en el año 2020, y, por tanto, también necesarias. Sin embargo, el texto normativo referenciado, ha sido víctima de numerosas prorrogas, que se contemplan hasta el día de hoy ya que el 27 de diciembre de 2023, se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 8/2023, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos de Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, y por tanto, se ha terminado prorrogando hasta el **31 de diciembre de 2024** la suspensión de los procedimientos de desahucio y de lanzamiento por impago de alquiler para hogares vulnerables sin alternativa habitacional sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; y para quienes habiten sin título una vivienda que sean víctimas de violencia de género, dependientes o con dependientes o menores a su cargo, y se encuentren en situación de vulnerabilidad, siempre que la vivienda pertenezca a personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas.

No obstante, para paliar los estragos económicos que las sucesivas prorrogas han tenido en la vida económica de los arrendadores, se otorga el derecho a solicitar, hasta el 31 de enero de 2025, una compensación económica por determinadas circunstancias.

#### **4.3. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.**

Tal y como hemos mencionado antes, otra de las normas que ha proporcionado medidas de apoyo a la parte pasiva en los procedimientos de desahucio, es la Ley 1/2013 referida a los deudores hipotecarios, cuando se trata de la vivienda habitual del deudor hipotecario o ejecutado.

La mencionada ley despliega un sistema de protección de los deudores hipotecarios de carácter gradual, estableciendo distintos grados de protección a través de diversas medidas, que se pueden encontrar en la Resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2013, de entre las cuales, en un segundo nivel de protección, la norma se aplica sólo si la finca hipotecada es la vivienda habitual (con independencia de la finalidad del préstamo), por tanto resulta esencial para su aplicación el carácter de vivienda habitual.<sup>70</sup>

Según su preámbulo, esta ley consta de 4 capítulos: el primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún

---

<sup>70</sup> Dirección General de los Registros y del Notariado. (2013). Resolución de 19 de diciembre de 2013. Boletín Oficial del Estado, núm. 10, de 11 de enero de 2014, pp. 1781-1789. <https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/11/pdfs/BOE-A-2014-178.pdf>

miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión, los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Este límite se eleva respecto de unidades familiares en las que algún miembro sea persona con discapacidad o dependiente o que conviva con personas con discapacidad o dependientes. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Para estos deudores especialmente vulnerables se prevé además que la deuda que no haya podido ser cubierta con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un dos por cien sobre la deuda pendiente.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Boletín Oficial del Estado, núm. 116, de 15 de mayo de 2013, pp. 36373-36398. <https://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>

En concreto, todo ello viene regulado en el Capítulo I bajo la rúbrica de “suspensión de los lanzamientos”.

El artículo 1 de dicha ley dice que no procederá el lanzamiento cuando en un proceso de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a un tercero, la vivienda habitual de personas en situación de especial vulnerabilidad, hasta transcurridos 15 años, y en dicho periodo, el ejecutado podrá solicitar del acreedor el alquiler de la vivienda en las condiciones establecidas en el Código de las Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta. Es este artículo 1 el que recoge los supuestos de especial vulnerabilidad, que ya he mencionado.

No obstante, su acreditación se recoge en el artículo 2, donde se estipula que, se habrá de acreditar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria pero siempre antes de la ejecución del lanzamiento, mediante la presentación de la percepción de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar, el número de personas que habitan y componen la unidad familiar y la titularidad de los bienes que ostenten.

De manera adicional, esta Ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que sólo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos, ya que, según su disposición adicional primera, rubricado como “fondo social de viviendas”

1. *“Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá*

*por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.*

2. *El ámbito de cobertura del fondo social de viviendas se podrá ampliar a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley.*
3. *Un cinco por ciento de las viviendas que integren el fondo se podrá destinar a personas que, siendo propietarias de su vivienda habitual y reuniendo las circunstancias previstas en los apartados anteriores, hayan sido desalojadas por impago de préstamos no hipotecarios.”*

## **5. CONCLUSION**

Como bien ha quedado de relieve, cuando se presentan enfrentados el interés de quien no posee, pero tiene título para poseer y lo quiere ejercitar; y el interés de quien posee, y aun con derecho no está legitimado a hacerlo, bien sea porque el derecho es un contrato que ha incumplido, o expirado, bien porque ha perdido ese derecho o bien sea porque nunca lo ha tenido, su conciliación no es siempre fácil.

Si bien es cierto que, los desahucios, tienen como objetivo último la recuperación efectiva del bien inmueble, y dicho objetivo, se termina satisfaciendo para la parte activa del procedimiento, nuestro ordenamiento jurídico, proporciona numerosas medidas que, dilatan e incluso suspenden dichos procedimientos, para ralentizar que dicho objetivo se cumpla de una manera instantánea.

El desahucio y la ocupación ilegal de viviendas son temas regulados por múltiples disciplinas. Por ello, es esencial comprender cómo se relacionan estas normativas diversas para dominar el contenido de este trabajo. Uno de los objetivos principales ha sido crear un texto exhaustivo que permita al lector familiarizarse con la normativa relevante en esta materia mediante una revisión del documento.

El legislador ha pretendido a lo largo del tiempo adaptar la normativa, para paliar la inexistencia de mecanismos legales adecuados para hacer frente a este tipo de prácticas, ya que el propietario, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer una vivienda de la cual ha sido despojada ilegalmente, no puede recuperarla por sí misma. La legislación procesal prohíbe la autotutela, como debe ser en un Estado de Derecho, dado que tal acción

podría constituir diversos delitos como ejercicio arbitrario del propio derecho, coacciones, amenazas, entre otros. Por lo tanto, es razonable que, si la única forma que tiene esta persona para recuperar legítimamente la posesión de la vivienda es solicitando la intervención judicial, el ordenamiento jurídico debe proporcionar mecanismos legales adecuados para ello. Esto es esencial para eliminar el clima de inseguridad jurídica generado por esta problemática.

Lo que también ha sido pretendido por el legislador es proteger en cierta medida a las personas que, encontrándose en una situación de exclusión social, se ven envueltas en este tipo de procesos.

Como experiencia personal, dado que he realizado unas prácticas extracurriculares en L.A.L Abogados, despacho asociado al grupo Legálitas y en concreto, en el departamento de Derecho Inmobiliario, llevando en su gran mayoría desahucios, los procedimientos que están a la orden del día, en su mayoría son los dos primeros explicados en este trabajo, es decir, el desahucio por falta de pago, y el desahucio por expiración de termino. Procedimientos que han aumentado su número estos últimos años y que, como consecuencia de ello, los Juzgados se han visto con más carga de trabajo, por lo que las tramitaciones son lentas y los lanzamientos, sin contar con las prorrogas procesales y procedimentales de las que pueden ser víctimas, se ven dilatados en el tiempo debido a la imposibilidad de trabajar con agilidad en los Juzgados y tribunales.

En la teoría, este tipo de procedimientos, dependiendo de cual, durarían entre 3 meses y 8 meses, no obstante, y recalco, según mi experiencia, la gran mayoría exceden del año y medio, ya que hay que tener en cuenta todas las circunstancias: identificación del ocupante, la notificación por edictos al demandando en caso de no hallarlo en el inmueble, la posible solicitud de asistencia jurídica gratuita, la posible celebración del juicio oral o la posible suspensión del lanzamiento y su aplazamiento en caso de que, por ejemplo y entre otros motivos, hubiese menores en la vivienda a fin de solicitar así la presencia de servicios sociales.

No obstante, es obvio que es un problema real y lejos de querer inmiscuirme en el conflicto de derechos constitucionales que, es evidente que con respecto al tema tratado se ponen de relieve, considero oportuno concluir aclarando mi punto de vista sobre lo mismo, pues en mi opinión, fuera de consideraciones subjetivas acerca de lo que es y lo que no es justo, el propietario privado de una vivienda, no es quien para tener que soportar la carga del mantenimiento de una unidad familiar que no es la suya, cuando además en nuestro país más

del 85% de los propietarios son pequeños propietarios y pertenece dicha carga al Estado, ya que es a los poderes públicos a quienes les corresponde la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer normas pertinentes para hacer efectivo entre otros el derecho a la “vivienda digna y adecuada”.

Sin entrar a valorar los motivos por los que se dan en cada caso concreto las ocupaciones, y tras haber explicado cada uno de las soluciones legales para cada uno de los procedimientos que se pueden interponer, entiendo que, dejando a un lado el caso concreto y la situación económica o social de la unidad familiar que ocupa ilegal o indebidamente un inmueble sobre el que no se ostenta titularidad alguna, los procedimientos de desahucio, a día de hoy, habrían de tener un tratamiento con carácter aún más urgente si cabe, pues es un problema real, que afecta a más parte de la sociedad de la que normalmente se es consciente, y que, por consiguiente, hay familias que, se ven en situación de insolvencia debido a tener que soportar las cargas de la familia que le ocupa un bien inmueble de su propiedad, pues en la mayoría de los casos, se dependía del abono de las rentas de ese bien inmueble para poder tener una buena salud económica, y sin embargo, se ven aumentando una deuda, que les pertenece, y que muy probablemente, nunca vayan a recuperar y si lo hacen será a través de embargos y persecuciones interminablemente tediosas frente a los Juzgados.

Si bien es cierto, que ninguna culpa tienen las familias en riesgo de exclusión social y en situación de vulnerabilidad, entiendo que quizá las administraciones públicas y los servicios competentes de proporcionar alternativas habitacionales deberían de trabajar con una mayor agilidad y compromiso, para, de un lado, descargar al propietario que posee una legitimación acreditada para poseer un bien en virtud de su derecho de propiedad, y de otro, al ocupante, que posee el mismo derecho a acceder a una vivienda digna contando con sus circunstancias sociales y económicas.

## 6. BIBLIOGRAFIA

- Gobierno de España. (1889). Código Civil. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Gobierno de España. (2000). Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-323>
- Gobierno de España. (1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>
- Gobierno de España. (1978). Constitución Española. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
- Gobierno de España. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-11389>
- Gobierno de España. (2020). Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-4208>

- Gobierno de España. (2013). Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5073>
- Domínguez Moya, O. (2007). La tutela sumaria para retener y recobrar la posesión. Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788499852164>
- Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar). Tirant lo Blanch.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), núm 616/1998 de 25 junio, RJ 1998\4750. Fuente: Aranzadi
- Bayod López, M. C., & Serrano García, J. A. (2015). Lecciones de derecho civil: persona y bienes. Kronos.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil. (2021). Sentencia 191/2021 de 5 de abril de 2021, Rec. 2465/2018.
- Torrelles Torrea, E. (2023). Actualidad Civil, N° 6, Sección Persona y derechos. LA LEY 5459/2023.
- Audiencia Provincial de Almería, Sección 1. (2022). Sentencia 1159/2022, de 18 de octubre.
- Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Pamplona. (2022). Sentencia núm. 299/2022, de 30 de septiembre. JUR 2023/83473.
- Areoso Casal, A. (2021). Compendio de Derecho civil común (1ª ed.). LA LEY.
- López y López, Á. M. (2018). La disciplina constitucional de la propiedad privada. Tirant lo Blanch.

- Guías Jurídicas-La Ley. (s.f.). Guía Legal: El recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional (STC 217/1993, de 30 de junio). Recuperado el 18 de junio de 2024, de [https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUqolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF\\_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAACyzHZqWQAAAA==WKE](https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUqolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAACyzHZqWQAAAA==WKE)
  
- CALDERÓN CUADRADO, M. a P. (2018). Tutela de los Derechos Reales Inscritos. Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788491699040>
  
- Guías Jurídicas La Ley. (n.d.). El juicio de desahucio. Guías Jurídicas La Ley. [https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjAwsztbLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUqolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF\\_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAAA9PKYcWQAAAA==WKE](https://guiasjuridicas-laley-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjAwsztbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUqolKgQEFBTmVQfk5qMYRfkF_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAAA9PKYcWQAAAA==WKE)
  
- López Simó, F. (2023). Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico. Diario LA LEY (Nº 10383, Sección Tribuna). LA LEY.
  
- Audiencia Provincial de La Rioja. (2003, 30 de abril). Sentencia de 30 de abril de 2003
  
- Vicente Magro Servet presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho Práctica de Tribunales, N.º 27, Sección Práctica Procesal, mayo 2006, Editorial LA LEY LA LEY 962/2006
  
- Práctica de Tribunales, N.º 56, Sección Consulta de los suscriptores, enero 2009, Editorial LA LEY LA LEY 3314/2008

- Tribunal Constitucional. (1995). Sentencia núm. 69/1995 y Tribunal Constitucional. (1997). Sentencia núm. 174/1997.
  
- Autor desconocido. (s. f.). Lanzamiento (Ejecución forzosa). Guías Jurídicas La Ley. Recuperado de [https://guiasjuridicas-laley.es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjQxMLtbLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUQolKgQEFB TmVQfk5qMYRfkF\\_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAADc5MczWQAAAA==WKE](https://guiasjuridicas-laley.es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjQxMLtbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEpOL8nNKS1NCiTNUQolKgQEFB TmVQfk5qMYRfkF_skp9cmgtU7ZnnnFiUX1qcmmNrAADc5MczWQAAAA==WKE)
  
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil. (2021). Sentencia 184/2021 de 31 Mar. 2021, Rec. 1253/2020.
  
- IZQUIERDO BLANCO, P. Y PICÓ I JUNOY, J., El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas, Bosch, 2017, Madrid.
  
- SAP de Barcelona (sec.13ª) de 18.05.2017, N° de Resolución: 261/2017, ECLI:ES:APB:2017:4687, p.2
  
- Sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre , y 134/2017, de 28 de febrero.
  
- AUD. PROVINCIAL SECCION N.1, AVILA, SENTENCIA 00309/2022, de 28 de octubre de 2022, ponente, Jesús Martínez Puras.
  
- AUD. PROVINCIAL SECCION N.1, AVILA, SENTENCIA 00309/2022, de 28 de octubre de 2022, ponente, Jesús Martínez Puras.
  
- Martínez Puras, J. (2021-2022). Apuntes de derechos reales, grado de derecho, clase de derecho civil. Universidad de Valladolid, Campus de Segovia.

- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno. (2022). Sentencia 771/2022 de 10 de noviembre de 2022, Rec. 7265/2021.
  
- GARCÍA CANTERO, G., «El (escondido) derecho a la vivienda y su posible actuación por los operadores jurídicos», en Vivienda y crisis económica, ALONSO PÉREZ, M.T. (dir.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014.
  
- LÓPEZ RAMÓN, F., «Sobre el derecho subjetivo a la vivienda» en Construyendo el derecho a la vivienda, LÓPEZ RAMÓN, F. (coord.), Marcial Pons, Madrid, 2010.
  
- PINTÓ RUIZ, J.J., «El fenómeno “Okupa”: defensa del perjudicado», en Economist & Jurist, núm 108, marzo 2007.
  
- Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª). (2017, 28 de febrero). Sentencia núm. 118/2017.
  
- Tribunal Constitucional. (1981, 8 de abril). Sentencia núm. 11/1981. RTC 1981\11. Bernabéu Pérez, I. C. (2021). Práctica de Tribunales (Nº 149, Sección Ejecución Civil). Wolters Kluwer. LA LEY 2308/2021.

