



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Ciencias Sociales, Jurídicas y de la Comunicación

Campus de Segovia

GRADO EN DERECHO

## TRABAJO DE FIN DE GRADO "EL JUICIO DE DESAHUCIO EN LA LEC"

**Autor:** GONZALO FUENTE DE LA CALLE

**Tutora:** MARÍA LUISA ESCALADA LÓPEZ

Fecha de presentación: 12 de julio de 2022

## RESUMEN

En el presente trabajo se lleva a cabo un estudio del desahucio, así como de la ocupación ilegal de viviendas, desde distintas perspectivas.

Inicialmente, se expone una introducción para ubicar al lector en el tema a tratar, así como para ofrecer un breve análisis de la evolución normativa que ha experimentado el desahucio (desde el punto de vista procesal civil) en los últimos años y la estructura del trabajo.

En el primer capítulo, igualmente introductorio, se hace referencia a los bienes jurídicos protegidos que guardan relación con nuestro objeto a tratar.

A continuación, en el segundo capítulo incluyo un estudio de las distintas clases de juicios verbales de desahucio, a saber:

- 1) El desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas.
- 2) Por la expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente.
- 3) El desahucio por precario.
- 4) El desahucio de okupas.

Una vez analizadas las clases de juicios verbales, pasaremos en el capítulo tercero a abordar otra serie de cuestiones: en primer lugar, el desahucio por los cauces del juicio ordinario y sus causas; en segundo lugar, el proceso monitorio, en relación a la primera de las clases de juicio verbal anteriormente apuntada; y en tercer lugar, se expondrá brevemente la regulación del desahucio en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Posteriormente se entrará a analizar a fondo una materia más concreta, la ocupación ilegal de viviendas. Este análisis se lleva a cabo desde distintos puntos de vista, con vocación de exhaustividad, con la siguiente estructura: en primer lugar, expongo un estudio muy personal del alcance del artículo 47 de la Constitución; en segundo lugar, analizo el juicio verbal de desahucio de okupas desde la perspectiva procesal civil, con especial referencia a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC; y, por último, incluyo el tratamiento de la okupación ilegal en las disciplinas penal y procesal penal. Cabe destacar que, dentro del último apartado referido, analizo el concepto de domicilio, el cual difiere según nos ubiquemos en la normativa constitucional, civil o penal.

Dado que nos encontramos ante una cuestión compleja, que guarda relación con diversas disciplinas jurídicas (su regulación es, en cierta medida, dispersa), como autor del presente trabajo me he propuesto como principales finalidades las siguientes:

- 1) Conseguir que el lector sea capaz de interrelacionar la normativa que incide en la regulación del desahucio y, en concreto, en la ocupación ilegal de viviendas, a fin de clarificar las ideas y dominar el tema a tratar.
- 2) Además, exponer mi visión personal acerca del alcance del derecho a la “vivienda digna y adecuada” consagrada en el artículo 47 CE y la ocupación ilegal de viviendas.

### **PALABRAS CLAVE**

Desahucio, ocupación ilegal de vivienda, vivienda digna y adecuada, juicios verbales de desahucio, usurpación, domicilio.

### **ABSTRACT**

The current work deals with eviction and squatting from several perspectives.

First of all, an introduction is given to locate the reader in the issue of the study, as well as to offer a brief analysis of the law evolution that the eviction has undergone (from the civil procedural law point of view) during the last few years, and the structure of the work.

In the first chapter, which is also introductory, it refers to the protected legal assets that are related to our subject matter.

Afterwards, in the second chapter I include a survey about the different types of eviction verbal proceedings, namely:

- 1) Eviction for non-payment of the rent or amounts due.
- 2) Due to the expiry of the contractual or legal term of the rental relationship.
- 3) Eviction for precariousness.
- 4) Eviction of squatters.

Once the types of verbal proceedings have been analysed, the third chapter concerns another kinds of issues, such as, firstly, eviction through the channels of the ordinary trial and its causes; secondly, the payment procedure, in connection with the first of the above-mentioned types of verbal proceedings; and thirdly, the chapter ends with a brief description of the regulation of eviction in the Urban Leases Law and in the Rural Leases Law.

Subsequently, a more specific matter, illegal occupation of dwellings, will be analysed in depth. This analysis is carried out from different points of view, using the following structure:

In the beginning, I expose a very personal study about the scope of the article 47 of the Spanish Constitution. Secondly, I analyse eviction of squatters from a civil procedure perspective, with special reference to Law 5/2018, of June 11. Finally, I include the regulation of illegal occupation of dwellings in the Criminal Code and Criminal Procedure Code.

It should be stressed that, in the last section referred to, I analyse the “domicile” concept, whose meaning could change depending on the different points of view of the constitutional, civil or criminal law.

We’re dealing with a complex issue, which is related to various legal disciplines (its regulation is dispersed). As the author of this work, I have set the following main objectives:

- 1) Trying to ensure that the reader is able to interrelate the regulation about eviction and, specifically, squatting, in order to clarify the ideas and master the subject to be dealt with.
- 2) Exposing my personal point of view about the scope of the right to “decent and adequate housing”, enshrined in article 47 of the Spanish Constitution and squatting.

#### **KEY WORDS**

Eviction, squatting / illegal occupation, “decent and adequate housing”, verbal eviction proceedings, usurpation, domicile.

## **ABREVIATURAS**

Art.: Artículo

Arts.: Artículos

ATC: Auto del Tribunal Constitucional

CC: Código Civil

CE: Constitución Española

CP: Código Penal

FyCS: Fuerzas y Cuerpos de Seguridad

LAJ: Letrado de la Administración de Justicia

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LAR: Ley de Arrendamientos Rústicos

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

LECrím: Ley de Enjuiciamiento Criminal

SAP: Sentencia de Audiencia Provincial

SSAP: Sentencias de Audiencia Provincial

Ss.: Siguietes

STC: Sentencia Tribunal Constitucional

STS: Sentencia Tribunal Supremo

<b>INTRODUCCIÓN Y EVOLUCIÓN NORMATIVA. ESTRUCTURA.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. BIENES JURÍDICOS PROTEGIDOS .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO II. LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas.....</b>	<b>14</b>
2.1.1 Aspectos generales.....	14
2.1.2 Distinción entre los conceptos de “renta” y “otras cantidades debidas por el arrendatario” .....	15
2.1.3 El tiempo para el pago de la renta y su retraso como posible causa de desahucio por falta de pago.....	17
2.1.4 El lugar para el pago .....	22
2.1.5 La suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad.....	22
2.1.6 Acumulación de acciones .....	23
<b>2.2 Desahucio por la expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente.....</b>	<b>23</b>
2.2.1 Código Civil.....	24
2.2.2 Ley de Arrendamientos Urbanos.....	24
2.2.3 Ley de Arrendamientos Rústicos.....	27
2.2.4 La suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad.....	27
2.2.5 El anuncio de condonación .....	27
2.2.6 Acumulación de acciones .....	28
<b>2.3 Desahucio por precario.....</b>	<b>30</b>
2.3.1 Concepto y evolución.....	30
2.3.1 Características principales.....	32
<b>2.4 Desahucio de okupas .....</b>	<b>33</b>
<b>2.5 Tramitación procesal de los juicios verbales de desahucio.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO III. EL DESAHUCIO POR JUICIO ORDINARIO, EL PROCESO SUMARIO, EL DESAHUCIO EN LA LAU Y EN LA LAR Y PROCEDIMIENTOS PLENARIOS Y SUMARIOS .....</b>	<b>51</b>

<b>3.1 El desahucio por juicio ordinario.....</b>	<b>51</b>
3.1.1 Desahucio por infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (1569.3º CC) .....	52
3.1.2 Desahucio por destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o por no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1555 (1569.4º CC) .....	53
<b>3.2 El proceso monitorio .....</b>	<b>54</b>
<b>3.3 El desahucio en la LAU .....</b>	<b>54</b>
3.3.1 <i>Arrendamientos de vivienda</i> .....	54
3.3.2 <i>Arrendamientos de finca urbana para uso distinto de vivienda</i> .....	55
<b>3.4 El desahucio en la LAR .....</b>	<b>56</b>
3.4.1 <i>El desahucio de finca rústica en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos</i> .....	56
3.4.2 <i>El desahucio de finca rústica en la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos</i> .....	57
<b>3.5 De los procedimientos plenarios y sumarios y de la cosa juzgada .....</b>	<b>58</b>
3.5.1 <i>Aspectos generales</i> .....	58
3.5.2 <i>Aplicación a los juicios de desahucio</i> .....	59
<b>CAPÍTULO IV. LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS .....</b>	<b>60</b>
<b>4.1 Introducción .....</b>	<b>60</b>
<b>4.2 El artículo 47 de la Constitución Española: la «vivienda digna y adecuada» .....</b>	<b>61</b>
<b>4.3 Perspectiva procesal civil. El nuevo juicio verbal para el desahucio de okupas ..</b>	<b>63</b>
4.3.1 <i>Características básicas</i> .....	63
A) <i>Fundamento de la creación: doble justificación</i>	
B) <i>Naturaleza jurídica</i>	
C) <i>Objeto limitado</i>	
D) <i>Ámbito de aplicación. Interpretación de la voluntad del legislador.</i>	
4.3.2 <i>Especialidades procesales</i> .....	69
A) <i>Legitimación</i>	

B) <i>Documentos que han de acompañar a la demanda</i>	
C) <i>Traslado de la demanda</i>	
D) <i>La solicitud de desalojo inmediato de la vivienda</i>	
E) <i>La contestación a la demanda</i>	
F) <i>La ejecución de la sentencia</i>	
<b>4.4 Perspectiva penal y procesal penal</b> .....	78
4.4.1 <i>El ejercicio arbitrario del propio derecho</i> .....	78
4.4.2 <i>Responsabilidad penal de los ocupantes ilegales de viviendas</i> .....	80
A) <i>La usurpación de bienes inmuebles</i> .....	80
1) Régimen	
2) Posiciones jurisprudenciales	
3) La usurpación como delito leve	
4) El error de tipo	
5) Vía más ventajosa a activar por el perjudicado	
6) Usurpación de inmueble con violencia o intimidación	
B) <i>Allanamiento de morada</i> .....	86
1) Régimen	
2) Los conceptos de “domicilio” en el Derecho civil y constitucional y de “morada” en el Derecho penal	
3) Elementos del tipo	
4) Plano procesal penal	
<b>CONCLUSIONES</b> .....	96
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	100



## INTRODUCCIÓN Y EVOLUCIÓN NORMATIVA. ESTRUCTURA

El presente trabajo versa sobre el desahucio, un tema que es de gran actualidad cuya normativa moderna ha experimentado sucesivas modificaciones para adaptarse al contexto histórico-político actual y, simultáneamente, es un ámbito que viene estando regulado por el Derecho desde tiempos inmemoriales<sup>1</sup>. Además, puede afirmarse sin temor alguno que el desahucio presenta un especial interés, tanto para toda persona cuya actividad profesional se encuentre relacionada con el mundo del Derecho, como para la ciudadanía en general.

Respecto al concepto de desahucio, se trata de la especial acción de resolución por incumplimiento que tiene el arrendador en los arrendamientos de inmuebles. Como consecuencia del incumplimiento, la restitución recíproca de las prestaciones consiste en que el arrendador vuelve a tomar posesión de la finca arrendada mediante el desahucio del arrendatario<sup>2</sup>.

Pruebas de que nos encontramos ante un tema de gran actualidad son las alusiones diarias a los desahucios llevadas a cabo por los medios de comunicación, así como las continuas reformas normativas a las que ha sido sometido el juicio de desahucio desde la regulación contenida en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC, en adelante).

A continuación, se reflejan las leyes que desde la referida Ley 1/2000 han introducido reiteradas modificaciones en nuestro tema a tratar, así como las principales reformas a destacar por cada una de ellas<sup>3</sup>:

---

<sup>1</sup> Ya en el siglo XIII, el rey Alfonso X el Sabio incorporó en las Partidas diversas normas que regulaban lo que actualmente concebimos como el juicio de desahucio, apunte que deja claro que el tema que estamos tratando, además de ser un asunto de rabiosa actualidad, ya era objeto de regulación desde tiempos inmemoriales. Ello refleja, sin lugar a dudas, que nos encontramos ante un ámbito de gran relevancia para el Derecho en general, y para la rama Procesal, en particular.

<sup>2</sup> Concepto general de desahucio, extraído de las siguientes fuentes:

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjE0NDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZ.apUt-ckhlQaptWmjOcSoA3SjwGDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjE0NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZ.apUt-ckhlQaptWmjOcSoA3SjwGDUAAAA=WKE)  
[Desahucio - Diccionario Jurídico \(eliasymunozabogados.com\)](http://eliasymunozabogados.com)

<sup>3</sup> En el presente trabajo, se expone una síntesis de un estudio notablemente más detallado y pormenorizado que, de la evolución normativa que experimenta el juicio de desahucio, se lleva a cabo en la obra: GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Páginas 17 – 24.

- Ley 13/2009, de 23 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial (LORLPOJ): tal norma solo destaca, en relación al objeto del presente trabajo, por introducir una nueva facultad a los Letrados de la Administración de Justicia, consistente en la posibilidad de pronunciarse sobre la admisión o inadmisión de las demandas declarativas en general y, por tanto, también en las de desahucio.
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (LMFAPA): introdujo una serie de reformas, entre las que podemos destacar, a modo de ejemplo:
  - la regulación de la oposición a la enervación del desahucio
  - la determinación de que, en caso de enervación del desahucio, las costas procesales se impondrán al arrendatario
  - la posibilidad de imponer al arrendatario la condena de futuro, consistente en el pago de todas las rentas y cantidades que se devenguen desde la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión de la finca.
  - la ampliación de las posibilidades de acumular acciones en los juicios de desahucio
  - la simplificación y agilización de la ejecución de la sentencia de desahucio.

Además, conviene destacar que el autor José Garberí Llobregat, en su análisis de la LMFAPA y las reformas que introduce en la LEC, extrae como conclusión que desde su entrada en vigor toda reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, independientemente de cuál sea la cuantía a reclamar, habrá de ser tramitada necesariamente a través de los cauces del juicio verbal, dejando de ser el juicio ordinario el adecuado para desarrollar este tipo de procedimientos, aspecto que permanece intacto en la actualidad<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 18.

Ahora bien, conviene destacar que, además del juicio verbal, existen otros tipos de procedimiento a través de los cuales se puede tramitar pretensiones de desahucio (en los supuestos que corresponda), a saber:

- a) Por un lado, en el supuesto de que la pretensión de la acción se limite a reclamar cantidades adeudadas en concepto de renta o cantidades asimiladas (por tanto, sin que la pretensión incluya la resolución del contrato arrendaticio y el lanzamiento del inmueble del arrendatario), la LEC

- Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal (LMAP): en relación al juicio de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, incorporó una modificación del momento procesal en el cual el arrendatario puede enervar la acción de desahucio, y estableció un requerimiento de pago similar al establecido en el ámbito del proceso monitorio.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (LMFFA): esta norma se centró más en revisar la regulación contenida en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU, en adelante), sin introducir modificaciones significativas en la LEC.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC (LRLEC)
- Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC: esta ley va a adquirir una importancia especial ya que, sin haber reformado la regulación de los juicios de desahucio en la LEC, introdujo una nueva modalidad de juicio verbal de desahucio, la de los ocupantes de una vivienda que posean la misma ilegalmente, ámbito que analizaré a fondo posteriormente.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En concreto, el presente trabajo pone un especial énfasis en tratar la problemática de la ocupación ilegal de viviendas sin título, ámbito en el que se analizará en profundidad la citada Ley 5/2018, de 11 de junio, así como la normativa más relevante que guarda relación con la cuestión. Tal fenómeno es, sin duda, un tema candente en España, habiendo crecido notablemente en importancia en los últimos tiempos.

Ahora bien, hasta la introducción del novedoso juicio verbal del desahucio de okupas, no existía en nuestro país ningún mecanismo legal eficaz que diera respuesta a las cuestiones de ocupación ilegal de viviendas. Dado que la legislación procesal prohíbe la autotutela (como

---

admite que tal reclamación se articule a través de los cauces del procedimiento monitorio, si la deuda figura en alguno de los documentos recogidos en el artículo 812 LEC.

- b) Por otro lado, existe otra serie de materias cuya dilucidación se va a ventilar por los cauces del juicio ordinario, entre las que podemos citar, a título de ejemplo, las siguientes: el incumplimiento del arrendatario de determinadas obligaciones asumidas en el contrato, como la ejecución de obras, el incumplimiento de la normativa de la comunidad de propietarios, el desarrollo de actividades nocivas o prohibidas, el incumplimiento del horario de apertura del local del negocio... entre otras.

no puede ser de otra manera en un Estado de Derecho), y teniendo en cuenta que la inexistencia en el ordenamiento jurídico de instrumentos efectivos al problema de la ocupación ilegal de viviendas había generado un clima de gran inseguridad jurídica, era misión inexcusable por parte del legislador el habilitar los medios necesarios para que los propietarios o poseedores legítimos de las mismas puedan recuperar su posesión de forma ágil, en un plazo razonable. Por ello (más adelante se estudiará detalladamente), considero la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, un gran acierto del legislador<sup>5</sup>.

En cuanto a la estructura del presente trabajo, inicialmente se procede a exponer un capítulo breve, con los bienes jurídicos protegidos que pueden encontrarse afectados en las situaciones donde se desarrollen los procedimientos de desahucio, pasando a dividirse el resto del texto en dos grandes partes:

1. Por un lado, incluyo un estudio del juicio de desahucio desde un plano general, analizando brevemente cada una de las clases de desahucio que prevé la legislación vigente, los tipos de juicio a través de los cuales las acciones van a ser tramitadas, y destacando sus características principales. La referida primera parte comprende los capítulos segundo y tercero.
2. En la segunda parte (Capítulo IV) se va a analizar específicamente la ocupación ilegal de viviendas, estudiando por separado, por un lado, el régimen contenido en la legislación procesal civil<sup>6</sup> y, por otro lado, la normativa penal y procesal penal relacionadas con la misma.

## **CAPÍTULO I. BIENES JURÍDICOS PROTEGIDOS**

En relación con el problema que nos atañe en el presente trabajo, pueden ser varios los bienes jurídicos que se encuentren afectados cuando se activa un procedimiento de desahucio.

---

<sup>5</sup> En el mismo sentido, considero brillante el Preámbulo de la citada Ley 5/2018, de 11 de junio, donde el legislador pone un gran esfuerzo en exponer los motivos por los que se establece la norma, incluyendo una detallada explicación de la situación actual del Estado, concurriendo razones más que suficientes para que se haya procedido a introducir este nuevo mecanismo legal como respuesta a la ocupación ilegal de viviendas. Recomiendo enérgicamente al lector del presente trabajo su lectura.

<sup>6</sup> Como ya ha sido señalado, dicha modalidad de desahucio, prevista en especial como medio para tratar de dar solución al problema originado por los denominados “okupas”, fue introducida por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC.

## **1.1 Derecho de propiedad y otros derechos civiles**

Por un lado, los propietarios o aquellas otras personas que dispongan de algún otro derecho posesorio sobre el inmueble, edificio o vivienda pueden ejercitar acciones para solicitar la tutela a la autoridad judicial por haberse visto afectados sus derechos de propiedad, de posesión, de uso y disfrute o de disposición sobre el bien inmueble.

Es decir, no solamente puede ejercitar la acción el propietario del inmueble, sino que pueden existir otras personas que, aun no siendo titulares de la propiedad del mismo, tengan otros derechos posesorios sobre aquel.

El derecho de propiedad privada se encuentra consagrado en el artículo 33.1 CE y, por supuesto, es digno de protección.

## **1.2 Derechos económicos**

Con simultaneidad a la limitación de la facultad de disponer que entraña este tipo de situaciones, va aparejada una restricción de derechos económicos de que es titular el propietario (u otras personas con derechos reales sobre el inmueble) ya que, al verse restringido el derecho de arrendar o enajenar<sup>7</sup> el inmueble ocupado ilegalmente, tiene lugar al mismo tiempo un perjuicio económico, consistente en las ganancias pecuniarias que se dejan de percibir y, habitualmente, en los deterioros y daños derivados de la ocupación.

## **1.3 Derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio y la “vivienda digna y adecuada”**

Remítase el lector al capítulo cuarto del presente trabajo.

## **CAPÍTULO II. LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO**

---

<sup>7</sup> Si bien es cierto que no se encuentra prohibida por la Ley la opción de enajenar un inmueble ocupado, no es menos cierto que, por razones evidentes, el propietario del inmueble, en el supuesto de desear vender el mismo, sufriría mayores dificultades a la hora de encontrar potenciales compradores interesados en adquirir tal bien inmueble ocupado, lo cual supone un innegable perjuicio para aquel.

Primero de todo, antes de comentar la normativa de referencia y analizar sus características, se va a mencionar cada una de las clases de juicios verbales de desahucio. Se ventilarán por este procedimiento las pretensiones que se fundamenten en:

- 1) La falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario.
- 2) La expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente.
- 3) La posesión en precario de la cosa por parte del arrendatario.
- 4) Desahucio de okupas (nuevo juicio verbal de desahucio introducido por Ley 5/2018)

En función de las circunstancias que concurran en cada caso concreto, se habrá de activar el tipo de procedimiento de desahucio que corresponda. Ahora bien, todas y cada una de las pretensiones de desahucio presentan en común los siguientes elementos<sup>8</sup>:

- Tienen como presupuesto la posesión de un inmueble o finca rústica o urbana por parte de un tercero.
- Su finalidad consiste en hacer cesar a quien ocupa tales inmuebles o fincas en la tenencia o disfrute de las mismas. Es decir, persiguen el desalojo de aquellas personas que se encuentran ocupando el inmueble, edificio o vivienda y recuperar la posesión del mismo<sup>9</sup>.
- Del mismo modo, el fundamento es el incumplimiento del contrato (ya sea por el impago de rentas, etc.), la expiración del plazo legal o contractual de este o la ocupación fáctica.

En lo que existirán diferencias será en la base fáctica que justifique tal *petitum*, las cuales pasamos a analizar a continuación de manera pormenorizada.

Además, cabe destacar otras dos cuestiones en relación a los juicios verbales de desahucio:

Respecto a la capacidad de las partes procesales, no existe ningún tipo de especialidad o particularidad, rigiendo la regla general establecida en los artículos 6 a 9 LEC.

---

<sup>8</sup> La Audiencia Provincial de Madrid, en Sentencia de 25 de abril de 2005, estableció la premisa y los objetivos de las pretensiones de desahucio.

<sup>9</sup> Según la SAP Madrid Secc. 11ª nº de Recurso: 175/2004, Nº de Resolución: 208/2005, de 25 de abril de 2005, en su Fundamento Jurídico Tercero, “*La finalidad del procedimiento de desahucio es la de hacer cesar en la tenencia o disfrute de un inmueble a quien lo ocupa, sin pagar renta o merced, y sin razón en derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario del referido inmueble (...)*”.

En relación a la postulación, en los procedimientos de desahucio (tanto en los juicios verbales, como en los ventilados por juicio ordinario) será preceptiva en todo caso la intervención de abogado y procurador (ex arts. 23 y 31 LEC), dado que estamos ante juicios verbales por razón de la materia en los que la cuantía de la pretensión resulta un dato irrelevante. Sí establece el artículo 33 LEC determinadas especialidades respecto a la solicitud de asistencia jurídica gratuita.

## **2.1 Desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas<sup>10</sup>**

### *2.1.1 Aspectos generales*

En nuestro tema a tratar va a ser clave el artículo 250 LEC, que recoge el ámbito de aplicación del juicio verbal. Su primer apartado incluye un elenco de supuestos de tramitación por la referida vía por razón de la materia y, su segundo apartado, regula los presupuestos para la tramitación por los cauces del juicio verbal de las demandas por razón de cuantía.

Del análisis del artículo 250.1.1º LEC puede deducirse que el juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas presenta las siguientes características:

En primer lugar, la base fáctica (que constituye la causa resolutoria del contrato de arrendamiento) sobre la que se asienta la pretensión de desahucio va a consistir en un incumplimiento por parte del arrendatario del inmueble, finca rústica o urbana, de su obligación de satisfacer al arrendador la renta y demás cantidades a que se encuentre obligado, es decir, la falta de pago de la renta u otras cantidades debidas por parte del arrendatario. Se trata, por tanto, de un incumplimiento de las obligaciones pecuniarias de que es titular el arrendatario que, según el artículo 1555 del Código Civil (CC, en adelante), concretamente su apartado primero, establece como obligación esencial de los contratos arrendaticios<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Artículo 250.1.1º LEC: *“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.”*

<sup>11</sup> No es baladí señalar que el mismo precepto 1555 CC establece, además de la obligación de satisfacer la cantidad pactada en concepto de arrendamiento, la obligación de hacer uso de la cosa arrendada “como un diligente padre de familia”, destinándola al uso pactado, norma que se vulnera en el

En segundo lugar, el objeto del juicio de desahucio en este caso va a consistir en la valoración de, por un lado, el derecho del demandante a resolver el contrato arrendaticio y a desalojar al arrendatario del inmueble, con fundamento en el referido incumplimiento de este último y, por otro lado, el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble arrendado.

Por tanto, en la praxis lo que se tratará de dilucidar es si la conducta llevada a cabo por el arrendatario es subsumible en la referida causa resolutoria del contrato de arrendamiento o si, por el contrario, no concurre ningún tipo de incumplimiento de sus obligaciones<sup>12</sup>.

En tercer lugar, el ejercicio de la acción por parte del arrendador, usufructuario u otra persona con derecho a poseer la finca va a tener las siguientes finalidades:

- La resolución del contrato arrendaticio.
- La recuperación de la posesión del inmueble, mediante el desalojo del arrendatario demandado.
- El cobro de cantidades adeudadas<sup>13</sup>.

### *2.1.2 Distinción entre los conceptos de “renta” y “otras cantidades debidas por el arrendatario”*

Dado que el artículo 250.1.1º LEC hace alusión a las “rentas y otras cantidades debidas por el arrendatario”, conviene analizar brevemente cada uno de los dos conceptos por separado y extraer, de esta manera, los elementos que los caracterizan y distinguen.

---

supuesto de que, como consecuencia del arrendamiento, se deriven deterioros o daños en el inmueble que no sean acordes con un uso razonable del mismo.

Del mismo modo, el propio artículo 1543 CC, al establecer la definición del contrato de arrendamiento de cosas (entre las que se incluye el arrendamiento de inmuebles, por supuesto), recoge la obligación del arrendador a dar a la otra parte (el arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, reflejándose de nuevo en el CC la obligación esencial del pago del precio acordado.

<sup>12</sup> Son varias las ocasiones en las que la Audiencia Provincial de Barcelona se ha pronunciado al respecto, entre las que podemos citar, a título de ejemplo, las SSAP Barcelona 13ª de 6 de marzo de 2007 y de 31 de marzo de 2008.

<sup>13</sup> A esta finalidad he de incluir un matiz, consistente en que la pretensión del cobro de las cantidades adeudadas puede ser acumulada a la acción de desahucio, aunque la norma no impone tal acumulación, es decir, el demandante puede perfectamente ejercitar la acción de desahucio, sin acumular la de reclamación de cantidades adeudadas. Aunque si bien es cierto que la norma únicamente contempla tal posibilidad, será lo más habitual en la práctica.



Pues bien, en primer lugar, cuando se habla de “rentas” se hace referencia al precio que libremente acuerden las partes en el contrato arrendaticio. En relación a tal precio, hay que comentar dos cuestiones:

- En determinados casos, en virtud de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 LAU dichas “rentas” pueden ser actualizadas o elevadas como consecuencia de las mejoras llevadas a cabo por el arrendador en la cosa arrendada.
- El precio que constituye la renta debe ser “cierto”, es decir, debe haber quedado perfectamente determinado en el acuerdo fijado entre las partes contratantes. En el supuesto de que el mismo no haya quedado debidamente fijado, la jurisprudencia ha considerado tal extremo como “cuestión compleja”, de tal manera que no puede ser resuelta por los cauces del juicio verbal, sino que el procedimiento adecuado para resolver dicha circunstancia debería ser el del juicio ordinario<sup>14</sup>.

En segundo lugar, para exponer el concepto de “otras cantidades debidas por el arrendatario” y sus características, debemos estudiar la distinción de, por un lado, el régimen establecido en la LAU y, por otro, el que recoge la LAR.

Pues bien, es el artículo 20 LAU el que contiene el régimen de pago de las demás cantidades debidas por el arrendatario, recogiendo fundamentalmente dos cuestiones:

---

<sup>14</sup> Ahora bien, dado que tal argumento jurisprudencial estaba siendo esgrimido muy habitualmente por las defensas de los arrendatarios con el fin de entorpecer y alargar el juicio de desahucio, diversos Tribunales optaron por valorar la aludida complejidad caso por caso, de tal manera que en determinados supuestos algunas Audiencias Provinciales entendieron que tal asunto no era “complejo”, y podía ventilarse por los cauces del juicio verbal. Ello implica que, en estos casos, la autoridad judicial dispone de cierto margen para resolver acerca de si la indeterminación de la renta a satisfacer por el arrendatario se trata, en el concreto supuesto, de una cuestión compleja o sencilla, resolviendo sobre si el caso debe ser tramitado por los cauces del juicio ordinario o verbal. Ello implica que no nos encontramos ante una regla absoluta, sino que pueden tener cabida supuestos excepcionales, donde la autoridad judicial entienda que el asunto puede resolverse en juicio verbal, a pesar de la indeterminación de la renta a satisfacer.

Un ejemplo al respecto puede ser la SAP León 137/2014, de 3 de julio de 2014, la cual se pronuncia sobre la determinación del precio a pagar por el arrendatario en concepto de rentas, disponiendo que en el caso concreto, la determinación de la renta no se trata de cuestión compleja y puede resolverse en el seno del juicio verbal siempre que la misma pueda determinarse por el Juez sobre la base de los datos aportados por las partes y con aplicación de las normas legales.

- Por un lado, su primer apartado establece la posibilidad de que arrendador y arrendatario pacten expresamente en el contrato de arrendamiento que “los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario”.

Por tanto, no establece una norma imperativa donde asigne la obligatoriedad de tales gastos a arrendador o a arrendatario, sino que concede la posibilidad de fijación a través de pacto expreso en el contrato.

- Por el contrario, su tercer apartado establece que “los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario”, sin que la norma deje margen al principio de autonomía de la voluntad, es decir, los gastos referidos serán a cuenta en todo caso de la parte arrendataria.
- Además, todas aquellas cantidades que, una vez pagadas por el arrendador, puedan serle repercutidas legalmente al arrendatario, serán cargo de este, aunque en el contrato de arrendamiento nada se haya acordado al respecto.

Por otro lado, el artículo 15 LAR, respecto de las cantidades debidas por el arrendatario, se limita a señalar que “todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho”<sup>15</sup>.

### *2.1.3 El tiempo para el pago de la renta y su retraso como posible causa de desahucio por falta de pago*

Inicialmente, la importancia de los aspectos del tiempo y lugar para el pago de la renta puede pasar inadvertida, pero van a ser claves a la hora de dilucidar si efectivamente ha existido un incumplimiento en la obligación del arrendatario de satisfacer el precio pactado, o la conducta de este último no ha sido constitutiva de tal incumplimiento.

En relación al aspecto temporal, de nuevo es necesario establecer una distinción entre los regímenes establecidos para las fincas urbanas y rústicas, como veremos a continuación.

---

<sup>15</sup> Finaliza recogiendo el artículo 15 LAR en sus apartados segundo y tercero, respectivamente, que el impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta, y un plazo de prescripción del derecho a repercutir las cantidades por el arrendador al arrendatario de un año desde que se efectuó el pago por el primero de ellos.

Por un lado, la LAU establece en su artículo 17.2 para las fincas urbanas, como regla general, que el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. Tal disposición se articula como regla general y no imperativa, ya que admite pacto en contrario por las partes contratantes.

Además, dicho artículo 17.2 LAU impone otro límite al arrendador, impidiéndole exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

Es indispensable destacar que la cantidad a abonar en los siete primeros días de cada mes se corresponde con la totalidad de la renta a pagar, es decir, el arrendatario no cumple su obligación satisfaciendo un pago parcial en el tiempo establecido<sup>16</sup>.

Por tanto, en relación al momento en que debe realizarse el pago (en arrendamientos de finca urbana), podemos extraer las siguientes conclusiones:

- A mes iniciado, no a mes vencido.
- En los primeros siete días del mes.

Por otro lado, el artículo 14 LAR señala, para el ámbito de los arrendamientos rústicos, que el pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

Como podemos observar, estamos ante un aspecto donde ambas leyes admiten que opere el principio de autonomía de la voluntad, estableciendo como regla principal que regirá lo que las partes acuerden en el contrato arrendaticio y, subsidiariamente, en defecto de pacto, establecen un régimen para los supuestos donde no se haya pactado nada al respecto.

❖ El retraso en el pago de la renta como posible causa de desahucio por falta de pago

Inicialmente, tenemos que plantearnos una hipótesis a analizar. ¿Puede llegar a constituir el retraso en el pago de la renta un incumplimiento de las obligaciones del arrendatario con la suficiente entidad como para determinar la resolución del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la eficacia de una eventual acción de desahucio? Tal hipótesis debe ser analizada desde dos puntos de vista, el Derecho positivo y la Jurisprudencia.

---

<sup>16</sup> La jurisprudencia se ha encargado de dejar claro este extremo, donde cabe citar, a título de ejemplo, la SAP Baleares de 7 de mayo de 2003.

Por un lado, las normas legales guardan silencio a este respecto, no ha sido establecida por parte del legislador una solución legal en relación a las consecuencias derivadas de un retraso en el pago de la renta.

Por otro lado, si analizamos la vía jurisprudencial, observamos que por parte del Alto Tribunal no se ha seguido una única orientación a la hora de pronunciarse sobre esta cuestión sino que, por el contrario, la doctrina jurisprudencial ha sido contradictoria. Al respecto, podemos considerar que han existido dos etapas, cuyo punto de inflexión tuvo lugar a raíz de la STS 1219/2008, de 19 de diciembre de 2008<sup>17</sup>, la cual modificó la doctrina jurisprudencial que venía consolidando el Tribunal Supremo hasta ese momento, perdurando el criterio establecido en la referida sentencia hasta la actualidad.

- Primera etapa:

Pues bien, inicialmente, hasta la citada STS 19/12/2008, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la de las Audiencias Provinciales optaron por una interpretación restrictiva de las causas de resolución de los contratos arrendaticios, sentando la idea de que el retraso en el pago de una única mensualidad de renta no constituía un incumplimiento contractual

---

<sup>17</sup> Tal Sentencia es analizada por el autor José Garberí Llobregat en su obra:

GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Páginas 33-36.

Por su enorme importancia, se recomienda al lector que si quisiera profundizar en el tema que se está tratando en el presente trabajo, revise detalladamente la referida sentencia. Incluyo un extracto del fallo (concretamente, lo que acuerda la Sala en su punto 2º), que constituye la base del cambio de la doctrina jurisprudencial (conclusión propia):

*“2 - La declaración como doctrina jurisprudencial la de que el pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas.”*

Merece la pena destacar, igualmente, que señala el Alto Tribunal que cabe la resolución del contrato arrendaticio incluso aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, es decir, establece un criterio muy concreto al respecto, no permite que haya lugar a dudas acerca de cuál ha de ser el plazo de retraso en el impago de la renta para que pueda llegar a tener éxito la acción de desahucio.

con la suficiente entidad como para determinar la posibilidad de que tuviera éxito una eventual acción de desahucio por parte del arrendador.

Es decir, la jurisprudencia fijó como presupuesto para determinar la eficacia de la demanda de desahucio la reiteración, esto es, el retraso en el pago de las rentas había de afectar a más de una mensualidad de la renta. Tal interpretación, como es evidente, era más favorable para el arrendatario de la que ahora es aplicada por parte de los Tribunales. La misma se justificaba fundamentalmente en dos premisas:

- La consideración de que la procedencia del desahucio solamente podía tener lugar ante un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales del arrendatario, no siendo constitutivo de tal “incumplimiento grave” el mero retraso en el pago de una única mensualidad de renta<sup>18</sup>.
- La Ley otorga efectos resolutorios a la falta de pago de las rentas, no al mero retraso en su abono.

Como conclusión, se consideraba que la interposición de demanda de desahucio por una única mensualidad de renta impagada por parte del arrendatario, y sin previamente haber realizado el arrendador una reclamación extrajudicial de pago, suponía una conducta contraria a la buena fe, sin que debiera estimarse la pretensión de desahucio.

- Segunda etapa (a partir de la STS 1219/2008)

Como ya ha sido señalado, el Tribunal Supremo, a raíz de su sentencia de 19 de diciembre de 2008, dio un giro de ciento ochenta grados a la doctrina jurisprudencial asentada hasta el momento, y estableció un innovador criterio, mucho menos flexible, consistente en considerar que el mero retraso en el pago de la renta de una única mensualidad va a ser constitutivo de causa resolutoria del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, determinante del éxito de una eventual acción de desahucio ejercitada por el arrendador<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> En relación con tal cuestión se pronuncia la SAP Murcia 134/2007, de 8 de mayo de 2007.

<sup>19</sup> Podemos destacar dos extractos de la mencionada STS 1219/2008, concretamente comprendidos en su Fundamento de Derecho Segundo, los cuales consisten en argumentos justificativos del giro radical de la orientación jurisprudencial que lleva a cabo el Alto Tribunal que, por revestir de gran entidad para el tema a tratar, se adjuntan a continuación:

1. El pago de la renta verificado fuera del plazo no excluye la aplicabilidad de la causa de resolución arrendaticia prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ello aunque dicha demanda se

De esta manera, el Tribunal Supremo suprime el presupuesto de la reiteración en el retraso en el pago que venía exigiendo hasta la aludida Sentencia<sup>20</sup>.

Permítame el lector del presente trabajo apuntar una opinión personal al respecto. Por un lado, puede considerarse que el nuevo criterio fijado por el Tribunal Supremo reviste de gran rigidez o, incluso, por algunos juristas pudiera llegar a ser considerado desproporcionado<sup>21</sup>. Ahora bien, por otro lado, simultáneamente tal rigor va a permitir que la cierta indeterminación jurídica que existía con el presupuesto de la reiteración en la conducta del arrendatario desaparezca, habiendo sentado el Alto Tribunal un criterio muy concreto, el cual va a desembocar en una mayor seguridad jurídica, sobre todo para la parte arrendadora<sup>22</sup>.

Por tanto, siguiendo al autor José Garberí Llobregat<sup>23</sup>, podemos concluir que actualmente el mero retraso en el pago de una única mensualidad de renta puede fundamentar el éxito de una eventual acción de desahucio por falta de pago (primera causa de las recogidas por el artículo 250.1.1º LEC), a dilucidar en juicio verbal.

---

funde en el impago de una única mensualidad de renta y esta haya sido satisfecha extemporáneamente.

2. Por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual.

<sup>20</sup> El propio TS, en su sentencia de 19 de diciembre de 2008, señala que “el incumplimiento contractual no requiere de una persistente y tenaz resistencia a la observancia de lo convenido, sino que es suficiente que tal incumplimiento se produzca y frustre las legítimas expectativas de la otra parte”.

<sup>21</sup> Ya que puede tener éxito una acción de desahucio ante el mero retraso en el pago de una única mensualidad que, como ya ha sido señalado en el presente trabajo, en el arrendamiento de fincas urbanas (ex. art. 17 LAU) la renta ha de ser abonada en los siete primeros días del mes.

<sup>22</sup> Bien es cierto que, en determinadas ocasiones (cuya resolución va a ser, cuando menos, compleja) podría llegar a valorarse una posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* que, de estimarse su aplicación, podría ser mitigado el rigor del citado criterio jurisprudencial.

<sup>23</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 36, segundo párrafo.

#### *2.1.4 El lugar para el pago*

Respecto al lugar donde debe efectuarse el pago de la renta arrendaticia, nuestro Derecho positivo recoge dos regímenes diferentes en función de que el inmueble en cuestión se trate de una finca urbana o rústica.

Por un lado, el artículo 17.3 LAU establece como regla principal que el pago de la renta en las fincas urbanas se llevará a cabo en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes contratantes, por tanto, se deja amplio margen al principio de autonomía de la voluntad. Como regla subsidiaria, en defecto de pacto, establece el citado precepto que la renta se pagará en metálico y en la vivienda arrendada.

Por otro lado, la LAR en su artículo 14 establece para el arrendamiento de fincas rústicas que el pago de la renta se llevará a cabo en el lugar pactado (de nuevo, la LAR admite la aplicación del principio de autonomía de la voluntad), estableciendo subsidiariamente, en defecto de pacto o costumbre aplicable, que dicho pago se llevará a cabo en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

#### *2.1.5 La suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad*

El artículo 441.5 LEC recoge, para los supuestos del artículo 250.1.1º LEC, es decir, para el desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas y por expiración del plazo de la relación arrendaticia (no para las demás clases de juicios de desahucio), el siguiente régimen protector para el demandado:

El demandado tiene la posibilidad de acudir a los servicios sociales, los cuales estudiarán el caso concreto a los efectos de valorar si existe una posible situación de vulnerabilidad económica o riesgo de exclusión social.

Así mismo, de oficio por parte del Juzgado se comunicará a los referidos servicios sociales la existencia de un procedimiento de desahucio, por si procediera su actuación.

Pues bien, una vez analizado el supuesto concreto, si los servicios sociales apreciaran riesgo de vulnerabilidad social y/o económica, se lo participarán inmediatamente al órgano judicial, cuyo Letrado de la Administración de Justicia procederá a suspender el proceso hasta que los aludidos servicios sociales adopten las medidas oportunas. El plazo máximo de suspensión del proceso de desahucio es de un mes o de tres meses, en función de si el demandante es persona física o jurídica (se prevé una mayor agilidad si el demandante es

persona física), a computar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial.

Finalmente, la Autoridad Judicial alzará la suspensión y continuará la tramitación del procedimiento una vez transcurrido el plazo legal previsto o adoptadas las medidas oportunas por parte de los citados servicios sociales.

Por último, en relación con los procesos de ejecución hipotecaria, el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, recoge una minuciosa regulación sobre la apreciación por parte del Tribunal del riesgo de exclusión social y los supuestos de especial vulnerabilidad. En estos supuestos, corresponde al Juez o Magistrado suspender el lanzamiento cuando concurren las circunstancias que prevé la citada norma<sup>24</sup>.

#### *2.1.6 Acumulación de acciones*

Remisión al apartado siguiente (desahucio por expiración legal o contractual del plazo).

## **2.2 Desahucio por la expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente**

Una segunda causa que puede justificar el ejercicio de una acción de desahucio consiste en la expiración del plazo del vínculo arrendaticio.

Este plazo de duración de la relación arrendaticia puede estar fijado contractualmente, por tanto, tiene cabida el principio de autonomía de la voluntad (con matices, como ahora veremos) y, en ciertos casos, cuando las partes no hayan pactado ningún tipo de plazo de duración o este sea indeterminado, este vendrá impuesto por ley.

Por ser el plazo de duración de la relación arrendaticia un aspecto clave en este segundo motivo que fundamenta una eventual acción de desahucio, se van a analizar las normas que específicamente rigen tal cuestión. Respecto al régimen regulador, conviene estudiarlo desde diferentes perspectivas:

---

<sup>24</sup> IZQUIERDO BLANCO, Pablo, y PICÓ I JUNOY, Joan. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas: comentarios, textos legales, formularios, jurisprudencia, bibliografía*. Wolters Kluwer, 2017. Páginas 396-398. Estudio incluido por María Cristina Llaras Pintado (Letrada de la Administración de Justicia).



Desde el punto de vista procesal, la regulación del desahucio por la expiración del plazo de la relación arrendaticia (al igual que el desahucio por impago de rentas y otras cantidades debidas) tiene su base en el artículo 250.1.1º LEC.

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

### *2.2.1 Código Civil*

Establece (como disposición genérica) el artículo 1543 CC que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (haciendo referencia a los arrendamientos de cosas en general). Se recoge, por tanto, la obligación del arrendador de no perturbar al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante el periodo de vigencia del contrato arrendaticio. Así mismo, en el artículo 1569 CC se prevé la facultad para el arrendador de desahuciar judicialmente al arrendatario por haber expirado el término convencional de duración del mismo o el que legalmente recogen los artículos 1577 y 1581 CC (aunque para nuestro tema a tratar estaremos a lo que más específicamente recogen los artículos 9 LAU y 12 LAR).

### *2.2.2 Ley de Arrendamientos Urbanos*

Para los arrendamientos urbanos, la LAU establece dos regímenes diferentes en función de si nos hallamos ante un inmueble destinado a vivienda o para uso distinto al de vivienda.

Por un lado, respecto a los arrendamientos de vivienda<sup>25</sup>, va a ser clave analizar los artículos 9 y 10 LAU, los cuales regulan, respectivamente, el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y su prórroga.

En el artículo 9.1 LAU se establece que tales contratos tendrán la duración que libremente pacten las partes contratantes, por tanto, se admite un amplio margen al principio de autonomía de la voluntad. Ahora bien, sigue diciendo el artículo que si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que

---

<sup>25</sup> Los arrendamientos de vivienda se encuentran 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.

el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo (ex art. 9.1 LAU)<sup>26</sup>.

Del precepto expuesto podemos extraer una serie de conclusiones. Por un lado, la LAU otorga una importante protección al arrendatario, ya que en el supuesto (que será la situación más habitual en la práctica) de que el plazo fijado por las partes para el contrato arrendaticio sea inferior a 5 o 7 años, en función de que el arrendador sea persona física o jurídica respectivamente, su prórroga (hasta, como mínimo, dicho plazo de 5 o 7 años) o su no renovación va a depender prácticamente en exclusividad de la voluntad del arrendatario. Ello se traduce en que, si llegado el término del plazo pactado, el arrendador no desea prorrogar la vigencia del contrato arrendaticio, no va a tener ningún tipo de facultad para solicitar a la Autoridad Judicial la resolución del contrato y el desalojo de la vivienda de la persona del arrendatario, ya que la decisión sobre la prórroga o la no renovación del contrato arrendaticio está en manos de la voluntad del arrendatario.

Personalmente, dejando de lado el contexto histórico-político en el cual este régimen fue implantado<sup>27</sup> y ciñéndome a la realidad actual, considero que no debería perdurar, respecto a

---

<sup>26</sup> En relación con el plazo que recoge el artículo 9.1 LAU, de 5 y 7 años respectivamente, es de destacar que ha sido objeto de diversas modificaciones por las leyes que, a lo largo de los últimos años, han modificado la LEC (como se expuso al inicio del presente trabajo, en la evolución normativa que ha experimentado la legislación referente al juicio de desahucio).

Hasta el año 2013, el plazo establecido en el artículo 9.1 LAU era de 5 años (sin que se fijara el plazo de 7 años para las personas jurídicas). 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), plazo que sigue vigente a día de hoy.

<sup>27</sup> Estas amplias facultades de que dispone el arrendatario estaban ya vigentes desde el derogado Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, concretamente en su Capítulo VII (“Tiempo de duración de los contratos a que esta Ley se refiere”, artículos 56 a 61), siendo concretamente el artículo 57 el que establecía tal facultad. (Conclusión propia).

la expiración del plazo de duración del contrato arrendaticio, tales facultades para el arrendatario y esta gran limitación en las posibilidades del arrendador, ya que este, si la voluntad del primero fuera la de prorrogar la duración del contrato, queda “atado de pies y manos” si su voluntad difiriera. Si bien es cierto que debemos considerar correcto que la norma otorgue protección a la que se considera la parte débil del contrato, no es menos cierto que ello no puede lograrse a costa de que tal protección deje, en cierta medida, en situación de indefensión a la otra parte contratante, dado que sus facultades se ven a todas luces muy restringidas. Por ello, en el ámbito de la expiración del plazo del contrato arrendaticio, la LAU da cabida al principio de la autonomía de la voluntad, pero con muchos matices.

Por otro lado, hay que introducir dos precisiones a la anterior conclusión. Si bien es cierto que en relación con la expiración del plazo convencional o legal del contrato arrendaticio el arrendador tiene sus facultades muy limitadas para solicitar el lanzamiento vía tutela judicial (por la protección que se otorga al arrendatario), no es menos cierto que esa facultad para decidir la prórroga o la no renovación del contrato arrendaticio de que es titular el arrendatario se ve condicionada a cumplir el resto de sus obligaciones, tales como el pago de la renta pactada en plazo, el uso del inmueble para los fines acordados... En caso contrario, si el arrendatario no cumpliera tales obligaciones, el arrendador estaría facultado para solicitar la resolución del contrato y el desalojo de los ocupantes del inmueble (aunque no fuera por la causa que en este apartado estamos analizando, la expiración del plazo convencional o legal del contrato arrendaticio). Por tanto, la protección que concede la Ley de Arrendamientos Urbanos al arrendatario no es absoluta e ilimitada.

Además, el propio artículo 9 LAU prevé una excepción a la regla general por la cual el arrendatario tiene amplias facultades de prórroga del contrato arrendaticio, consistente en la necesidad por parte del arrendador o determinados familiares de destinar el inmueble a vivienda permanente<sup>28</sup>.

Por otro lado, respecto a los arrendamientos de finca urbana para uso distinto del de vivienda y, en concreto, la duración de los contratos, serán igualmente aplicadas las disposiciones que

---

<sup>28</sup> Si el lector desea profundizar más en el asunto, se recomienda acudir a la propia norma, en la cual su precepto nueve recoge más pormenorizadamente la excepción referida, con sus supuestos y requisitos. A título de ejemplo, uno de los presupuestos que recoge la norma para que el arrendador pueda hacer uso de la excepción de necesidad de vivienda permanente consiste en la previa comunicación al arrendatario con una antelación mínima de dos meses a la llegada de la situación de necesidad (entre otros presupuestos).

prevé la LAU en su Título II (arrendamientos de vivienda), limitándose la LAU a introducir al respecto determinados matices en su Título III, destinado a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, en sus artículos 29 a 35.

### *2.2.3 Ley de Arrendamientos Rústicos*

En relación con los arrendamientos rústicos, es el artículo 12 LAR el que contiene el régimen de la duración de los contratos, el cual establece un plazo mínimo de 5 años, siendo nula toda cláusula que disponga una duración inferior<sup>29</sup>.

Además, de nuevo se promueve la prórroga de los contratos en lugar de fomentar su no renovación, previendo el citado precepto diversos requisitos para poner fin al contrato arrendaticio, como la necesaria 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 caso contrario, 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 (ex art. 12 LAR).

### *2.2.4 La suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad*

Remisión a lo expuesto en el apartado anterior relativo al desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas, ex art. 441.5 LEC.

### *2.2.5 El anuncio de condonación*

Remisión al apartado siguiente (Tramitación procesal de los juicios verbales de desahucio, apartado 5.2.1).

---

<sup>29</sup> Con tal régimen, la LAR pretende otorgar una cierta estabilidad a los arrendamientos de finca rústica para lograr, como se aduce de su Exposición de Motivos, una mayor modernización y desarrollo del sector primario y la adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias, fines que no se podrían alcanzar sin un cierto rigor normativo en cuanto a plazos mínimos de los contratos arrendaticios.

### 2.2.6 Acumulación de acciones

Por regla general, cada pretensión procesal constituye objeto de un proceso y, en principio, cada proceso tiene su tramitación procedimental propia, distinta y separada de la de otros procesos. Ahora bien, excepcionalmente, por razones de existencia de algún tipo de relación, ya sea entre dos o más objetos procesales, ya sea subjetiva, el ordenamiento jurídico admite la posibilidad de que diversos procesos se ventilen a través de una misma y única tramitación procedimental. A esto lo denominamos acumulación de pretensiones.

El fundamento de tal acumulación de acciones es la conexión o vinculación existente entre ellas, lo cual va a tener dos fines:

- Evitar el dictado de sentencias contradictorias, en los casos en que exista riesgo de una diferente convicción judicial acerca de varias pretensiones conexas.
- Lograr la efectividad del principio de economía procesal, ya que una única actividad procesal va a servir para el estudio y resolución de varias pretensiones<sup>30</sup>.

En lo que atañe al ejercicio de las acciones de, por un lado, reclamación de cantidades adeudadas y, por otro lado, de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, hay que comentar una serie de notas características:

#### ❖ Evolución normativa

1º. Inicialmente, el texto original de la LEC (Ley 1/2000), en su artículo 438 recogía la posibilidad de acumular la acción para reclamar las cantidades adeudadas únicamente con la de desahucio por falta de pago (no así con la de expiración legal o contractual del plazo arrendaticio).

Además, dicho precepto establecía una distinción en el cauce a seguir en función de la cuantía adeudada, debiendo ventilarse el proceso por los trámites del juicio ordinario o verbal, según el caso concreto.

2º. Posteriormente, la acumulación de las acciones de reclamación de cantidades impagadas y de desahucio por falta de pago pasó a tener que tramitarse en todo caso por los cauces del juicio verbal, con independencia de la cuantía adeudada, en virtud de la modificación introducida por la Ley 10/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de

---

<sup>30</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 213-214.

Consumo (concretamente su Disposición Final Tercera), refrendada por la STS de 13 de julio de 2004.

3º. Con la entrada en vigor de la Ley 19/2009 (LMFAVEE), tuvo lugar en relación a esta cuestión una ampliación de la acumulación de acciones en un doble plano, objetivo y subjetivo.

Por un lado, desde la perspectiva objetiva se adicionó la causa de desahucio por expiración legal o contractual del plazo a la de desahucio por falta de pago como susceptibles de ser acumuladas a la acción de reclamación de cantidades adeudadas. Además, y a pesar de que la norma no lo recoja expresamente, ambas causas (por falta de pago y por expiración del plazo), aunque separadamente justifican una hipotética acción de desahucio, también cabe la posibilidad de, si concurrieran ambas simultáneamente, ejercitarlas de forma conjunta, al no existir incompatibilidad entre ellas (art. 71 LEC).

Por otro lado, desde la perspectiva subjetiva se introduce en el aludido precepto que “Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario, previo requerimiento de pago no satisfecho”, acumulación subjetiva de acciones que constituye una práctica habitual llevada a cabo ante nuestros órganos judiciales.

No es baladí apuntar que para que pueda tener cabida esta acumulación subjetiva de acciones es necesario cumplir con los presupuestos recogidos por el artículo 72 LEC, basados en la concurrencia de un nexo por razón del título o causa de pedir (cuya inexistencia provocará la inadmisión de tal acumulación).

4º. Por último, con la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el contenido de la regulación de la acumulación objetiva y subjetiva de las acciones permanece intacto, variando únicamente su ubicación en el texto legal, pasando de hallarse regulado en el artículo 438 al 437.4.3º LEC, régimen que permanece inalterado en la actualidad.

#### ❖ Regla general y excepciones

Es necesario destacar que la regla general contenida en el propio artículo 437.4 LEC consiste en la no admisión de la acumulación objetiva de acciones en los juicios verbales, por lo que la posibilidad de acumular las acciones de reclamación de cantidades adeudadas con la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo constituye una excepción (ex art. 437.4.3º LEC), junto con el resto de salvedades que introduce el mismo precepto.

## ❖ Conclusiones

Primera. La acumulación de las acciones a las que se ha hecho referencia en este apartado supone una excepción a la norma general.

Segunda. Tal acumulación, en relación al ámbito del desahucio, únicamente cabe respecto a dos causas: la falta de pago de las rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario y la expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento (plano objetivo).

Tercera. La posibilidad de acumulación no se circunscribe únicamente respecto al aspecto objetivo, sino que también cabe la opción de la acumulación subjetiva, lo cual es habitual que se dé a nivel práctico.

### 2.3 Desahucio por precario

En relación con esta tercera clase de desahucio, se van a explicar los conceptos de precarista y precario, la evolución que ha experimentado el concepto de precario, la base de su régimen legal y su objeto limitado.

#### 2.3.1 *Concepto<sup>31</sup> y evolución*

---

<sup>31</sup> Además de la evolución que ha experimentado el concepto de precario, llama la atención que ha sido objeto de definición en numerosas sentencias, pudiendo adjuntar como ejemplo las siguientes:

- STS, Sala 1ª, de 28 de febrero de 2017, num rec 264/2015, num resol 134/2017: «Esta sala 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 habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho”».
- SAP Barcelona, Secc 4ª, de 28 de febrero de 2017, num rec 455/2016, num resol 118/2017: «Constituye el precario la tenencia o disfrute de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia de su propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner término a su tolerancia».
- SAP Barcelona, Secc 13ª, de 27 de octubre de 2016, num rec 850/2015, num resol 495/2016: «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».

Por su parte, señala el autor José Garberí Llobregat que “son precaristas quienes, sin pagar renta ni merced, utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello”<sup>32</sup>.

Respecto al concepto de precario, es conveniente destacar que recientemente ha sufrido una evolución. Inicialmente, la Jurisprudencia adoptó una concepción amplia, entendiéndolo como la situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión no nos corresponde, careciendo de título que justifique el goce de la posesión, ya sea porque no se haya tenido nunca, ya sea porque, habiéndola tenido, se pierda.

De esta manera, la institución del precario engloba tanto aquellas situaciones en las cuales el propietario del inmueble cede la posesión a otro, el precarista, para que lo use y se lo devuelva cuando este sea reclamado, como aquellos otros supuestos en los cuales, sin que exista esa cesión (la cual implica una conducta activa por parte del propietario), haya una situación de mera tolerancia por parte del dueño de la finca para que el precarista tenga su posesión sin título alguno que la ampare. Por tanto, este concepto comprende dos tipos de situaciones, la cesión y la mera tolerancia.

En este sentido, la redacción originaria del artículo 1565 LEC 1881 establecía que “*Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda (...) contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe*”.

Posteriormente, desde que entró en vigor la actual LEC (la cual recoge la base del régimen del precario en su artículo 250.1.2º), ha fijado un concepto más reducido, quedando este juicio verbal de desahucio limitado únicamente a aquellos casos en los que el demandante pretenda obtener la recuperación de una finca, rústica o urbana, cedida en precario. Lo expuesto va a tener dos consecuencias:

- La inclusión por parte de la LEC de la expresión “cedida en precario” implica la existencia de una relación entre las partes, en virtud de la cual una cedió a la otra la posesión del inmueble a título gratuito, es decir, supone una voluntad inicial del propietario de ceder

---

Ambas sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona insertan una definición prácticamente similar del precario.

<sup>32</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 39.



la posesión del inmueble al precarista (siendo esta el único título de que dispone el mismo).

- Así mismo, dicha cláusula supone la no inclusión en el precepto de aquellas situaciones de mera tolerancia, las cuales sí eran consideradas como constitutivas de precario con la concepción adoptada por la Jurisprudencia anterior.

### 2.3.2 Características principales

El precario reúne una serie de características que van a permitirle diferenciarse de otras figuras jurídicas relacionadas con el tema a tratar, el desahucio.

En primer lugar, existe como presupuesto el carácter gratuito de la cesión, aspecto que lo distingue del arrendamiento. En el supuesto de que hubiera habido algún tipo de contraprestación a cambio de la utilización del inmueble en cuestión, ya no nos podríamos ubicar en el escenario de este juicio verbal.

En segundo lugar, el precario se caracteriza por la falta de título, extremo que lo diferencia del comodato o préstamo de uso, del arrendamiento, así como de otras situaciones en las que el ocupante de la vivienda sí que cuenta con algún título habilitante<sup>33</sup>.

Así mismo, la LEC prevé que esta pretensión de desahucio se ventile a través del juicio verbal con carácter plenario, con la finalidad de conceder mayores posibilidades de alegación y prueba para las partes, desplegando la sentencia firme efectos de cosa juzgada. Ello conlleva que con la nueva L.E.C del año 2000 el juicio de desahucio por precario haya perdido su carácter sumario<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> La referencia a “otras situaciones en las que el ocupante de la vivienda cuenta con título habilitante” es amplia, ahora bien, cabe destacar aquellos supuestos en los que, tras una separación o divorcio, existe sentencia judicial confiriendo el uso y disfrute de la vivienda a uno de los dos cónyuges. El tema resulta muy controvertido, con pronunciamientos judiciales dispares. Dado que esta cuestión desborda el objeto del presente trabajo, si el lector desea ampliar la información en relación a este asunto, puede acudir a la obra:

JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017, página 59.

Su autor, bajo la coordinación de Inmaculada García Presas, hacen un estudio más pormenorizado al respecto en las páginas 57 a 63.

<sup>34</sup> La SAP Barcelona, Secc 13ª de 16 de julio de 2014, num rec 369/2013, num resol 366/2014, dispone que «El juicio verbal de precario (...) en la nueva regulación se excluye el carácter sumario de este tipo de

Podemos concluir, por tanto, que actualmente el objeto de estos procesos de desahucio es limitado y, la legitimación pasiva, más restrictiva<sup>35</sup>.

## 2.4 Desahucio de okupas

El desahucio de “okupas” se trata de la cuarta clase de juicio verbal de desahucio, la cual estudiaremos en profundidad en la segunda parte del presente trabajo.

## 2.3 Tramitación procesal de los juicios verbales de desahucio

En el presente apartado se lleva a cabo un estudio sintetizado de la tramitación procesal de los juicios verbales de desahucio en general, en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Posteriormente, en la Segunda Parte del trabajo, se expondrán las especialidades procesales que presenta en concreto la tramitación de la nueva clase de juicio verbal para el desahucio de okupas.

### 1) Jurisdicción

En lo que atañe a la jurisdicción, los asuntos relacionados con los juicios verbales de desahucio se incardinan dentro del orden jurisdiccional civil (ex art. 9.2 LOPJ).

### 2) Competencia

---

*procesos en la medida que se desenvuelve con apertura a plenas alegaciones y pruebas, hasta el punto de que finaliza con plena efectividad, es decir, con la eficacia de la cosa juzgada».*

Introduce este apunte Sonia Hernández Porcar, Abogada, en la obra: IZQUIERDO BLANCO, Pablo, y PICÓ I JUNOY, Joan. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas: comentarios, textos legales, formularios, jurisprudencia, bibliografía*. Wolters Kluwer, 2017. Página 417. Para ampliar información, la citada obra recoge una compilación de jurisprudencia que perfila el concepto y características del precario en las páginas 415-428.

<sup>35</sup> El manual Carperi (oposiciones Letrados Administración de Justicia, Derecho Procesal Civil, tema 40) explica con claridad el objeto limitado del desahucio por precario, disponiendo que *“puesto que la LEC se refiere solo al caso de fincas urbanas o rústicas cedidas en precario, el supuesto queda limitado a aquellos casos en que la relación jurídica se configura como un precario desde el principio, con exclusión de todos aquellos en que existiendo desde el principio una relación jurídica distinta, el poseedor ha llegado a mantener la finca en su posesión sin derecho a ello. Estos últimos supuestos no son propiamente (para el sistema de la LEC) casos de precario.”*

Dentro del orden jurisdiccional civil, hay que analizar qué órganos jurisdiccionales son, en concreto, los competentes para conocer de los asuntos objeto del presente trabajo.

Por un lado, la competencia objetiva reside en los Juzgados de Primera Instancia (ex arts. 85,1 LOPJ y 45 LEC) y, por otro lado, la competencia territorial, en virtud del artículo 52.1.7º LEC, corresponde a los Juzgados de Primera Instancia “del lugar donde esté sita la finca” en cuestión.

### 3) Capacidad

En lo que respecta a la capacidad de las partes procesales, la LEC no recoge ningún tipo de especialidad, por lo que regirán las reglas generales contenidas en los artículos 6 a 9 LEC.

### 4) Postulación

En lo que se refiere a la intervención preceptiva o facultativa de abogado y procurador en las causas de desahucio, hay que afirmar con rotundidad que dicha intervención es necesaria en todo caso (en los juicios verbales de desahucio, así como en las causas por desahucio que deben desarrollarse por los trámites del juicio ordinario, los cuales se verán en un apartado ulterior), ya que estamos ante juicios verbales por razón de la materia en los que la cuantía de la pretensión resulta un extremo secundario, irrelevante (que, si los procedimientos en cuestión se adecuaban al juicio verbal por razón de la cuantía, escenario ante el que, recordamos, no nos hallamos, no se requeriría la asistencia de procurador ni de abogado si la cuantía no excediera de 2.000 euros, ex arts. 23.2.1º y 31.2.1º LEC respectivamente):

Por tanto, en estos procesos rige la regla general del carácter preceptivo de la postulación mediante abogado (art. 31.1 LEC) y procurador (art. 23.1 LEC)<sup>36</sup>.

### 5) La iniciación del juicio de desahucio. La demanda

#### ❖ Demanda sucinta o demanda ordinaria

Inicialmente, hay que señalar que la LEC regula fundamentalmente dos clases de demandas, a saber, la demanda sucinta (437 LEC) y la demanda ordinaria (399 LEC).

a) Por un lado, mediante demanda sucinta tan solo se iniciarán “los juicios verbales en que no se actúe con abogado y procurador”, por tanto, únicamente en aquellos juicios verbales

---

<sup>36</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Página 121.

“cuya determinación se haya efectuado por razón de la cuantía, y esta no exceda de 2.000 euros”, ex arts. 23.2.1º y 31.2.1º LEC.

b) Por otro lado, dado que los juicios de desahucio vienen determinados por razón de la materia y no de la cuantía, y la intervención de abogado y procurador es preceptiva en todo caso, la demanda deberá reunir los contenidos y forma propios del juicio ordinario, con arreglo a las exigencias del artículo 399 LEC, por tanto, con total fundamentación fáctica y jurídica, sin que sea admisible, en ningún caso, la demanda sucinta (cuyos requisitos de contenido son notablemente menos exigentes).

Como conclusión se puede afirmar que para la iniciación de los juicios de desahucio será necesaria la interposición de demanda ordinaria.

#### ❖ Estructura

Siguiendo lo expuesto en el subapartado anterior, la demanda a interponer en un litigio de desahucio no presenta notables especialidades respecto a los contenidos que debe reunir (salvo determinadas cuestiones específicas que se irán apuntando en el apartado 5.3).

Primero. Encabezamiento.

En primer lugar, en la demanda debe figurar un encabezamiento donde se comprendan los siguientes extremos:

- La invocación al Juzgado o Tribunal que el demandante estime competente objetiva y territorialmente para conocer del asunto en cuestión.
- La identidad y domicilio de las partes, es decir, los datos identificativos del actor y del demandado y su domicilio o residencia (ex art. 155 LEC) que, en caso de que la demanda omita tales extremos o los incluya de manera indeterminada, supondría un defecto subsanable.

Además de los citados datos básicos, en la demanda han de indicarse cuantos datos conozca el demandante acerca del demandado que puedan ser útiles para la localización del mismo, como su número de teléfono.

Como estudiaremos en la Parte Segunda del presente trabajo, el nuevo juicio verbal para el desahucio de ocupantes ilegales de viviendas presenta en este punto una importante especialidad, cual es que el artículo 437.3 bis LEC permite que el actor dirija la demanda genéricamente contra “los desconocidos ocupantes de la misma”.

- La identidad de abogado y procurador, lo cual constituye una importante novedad en la vigente LEC.
- Por último, y facultativamente (ninguna norma lo impone como condición sine qua non para la admisibilidad de la demanda), resulta conveniente que el encabezado incluya la “*editio actionis*”, que consiste en una breve e informal referencia a la clase y contenido de la pretensión que se ejercita<sup>37</sup>.

## Segundo. Hechos.

A la hora de redactar la fundamentación fáctica de la demanda, la misma puede incluir dos clases de hechos:

- a) Por un lado, habrá una serie de hechos que sean jurídicamente relevantes, los cuales serán los que individualizarán la pretensión y configurarán la *causa petendi*. En relación a tales hechos, corresponde al órgano judicial realizar la subsunción normativa de los mismos en las concretas normas que resulta de aplicación, y dicho órgano resolverá el litigio interpretando el Derecho aplicable, con independencia de cuál haya sido el Derecho sugerido o invocado por las partes.
- b) Por otro lado, el actor podrá incluir igualmente en el cuerpo de la demanda cuantos otros hechos complementarios o argumentativos considere conveniente, los cuales ayudarán a la comprensión de los hechos jurídicamente relevantes. Ahora bien, estos hechos no configuran la *causa petendi* de la pretensión, y no vinculan al juzgador a la hora de resolver el conflicto planteado.

Además, el actor podrá introducir todas aquellas valoraciones o razonamientos acerca de los hechos expuestos. Sin embargo, el actor no ha de incorporar fundamentos de Derecho en este apartado de la demanda, ya que la LEC recoge una serie de exigencias formales (que deben concurrir en toda demanda), con la finalidad de que tales escritos se trasladen con orden y claridad tanto al órgano judicial como a la contraparte y, de esta manera, facilitar su adecuada comprensión. Debido a la necesaria claridad que requiere todo escrito de demanda, además de que las fundamentaciones fácticas y jurídicas deben constar de forma separada,

---

<sup>37</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 74.

los hechos han de ser reflejados en apartados numerados, expuestos de forma ordenada y clara con objeto de facilitar su admisión o negación por el demandado al contestar (art. 399.1 LEC).

Tercero. Fundamentos de Derecho.

Tras la exposición de los hechos, la demanda ha de incluir la fundamentación jurídica que el actor considere que es de aplicación a la controversia. La LEC establece en relación a tales fundamentos de Derecho idénticas exigencias de orden y claridad que respecto a la parte fáctica.

La fundamentación jurídica de la demanda comprende dos bloques de argumentos:

- a) Por un lado, existen fundamentos de Derecho que se orientan a justificar la admisión a trámite de la demanda por el órgano judicial competente, es decir, son argumentos jurídicos de índole procesal. El artículo 399.4 LEC hace referencia a ellos como otras “alegaciones que procedan sobre capacidad de las partes, representación de ellas o del Procurador, jurisdicción, competencia y clase de juicio en que se deba sustanciar la demanda, así como cualesquiera otros hechos de los que pueda depender la validez del juicio y la procedencia de una sentencia sobre el fondo”.
- b) Por otro lado, el actor introducirá los fundamentos jurídicos que se refieran al fondo del asunto planteado, es decir, se trata de argumentos de contenido jurídico-material, los cuales se dirigen a que la pretensión sea estimada por la Autoridad Judicial.

Cuarto. Petición.

La “petición” es el último de los apartados en los que se estructura la demanda verbal (art. 437.1 LEC en consonancia con el art. 399 LEC), en la que el actor tiene que fijar “con claridad y precisión lo que pida” (art. 399.1 LEC).

De nuevo, en la petición se exige claridad y precisión, con las finalidades ya expuestas, y este extremo va a ser el que marcará los límites del deber judicial de congruencia<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Si el lector desea ampliar información, se recoge un estudio más pormenorizado de la estructura de la demanda en las dos siguientes obras, recogiendo el presente trabajo una síntesis adaptada al objeto de nuestro tema a tratar:

## ❖ Especialidades en el contenido de la demanda de desahucio

Primero. El anuncio de condonación.

Se trata de una especialidad en la tramitación procesal que presentan las causas de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, así como el desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente.

El artículo 437.3 LEC otorga la posibilidad al actor de incluir en el escrito de la demanda el conocido como “anuncio de condonación”, el cual consiste en que el demandante puede ofrecer al arrendatario demandado su compromiso de condonar la totalidad o parte de la deuda pecuniaria que tiene pendiente de pago, así como de las costas que se pudieran derivar del proceso, condicionándolo al desalojo voluntario del inmueble.

Si el actor incluyera el referido anuncio de condonación, ha de establecer un plazo en el cual el arrendatario pueda proceder voluntariamente al desalojo de la finca, que no podrá ser inferior a quince días desde que se lleve a cabo la notificación de la demanda.

Por último, cabe destacar dos notas aclaratorias:

- Este anuncio es facultativo para el actor (al contrario que el presupuesto procesal que recoge el artículo 439.3 LEC, el cual estudiaremos a continuación en el apartado 5.3.3), por tanto, la LEC no exige al demandante ofrecer tal posibilidad a la parte demandada.
- Además, no existe incompatibilidad entre el anuncio de condonación y la posibilidad de enervar la acción de desahucio, es decir, en el supuesto de que el actor incluyera dicho anuncio en la demanda, la parte demandada podría llevar a cabo, en su caso, la enervación del desahucio y no acogerse al ofrecimiento de condonación condicionado al desalojo voluntario del inmueble.

Segundo. La solicitud de ejecución del lanzamiento.

---

GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Páginas 72-80.

ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 234-237

Según lo dispuesto en el artículo 437.3 LEC<sup>39</sup>, el actor puede incluir en el contenido de la demanda de desahucio la petición expresa de que la resolución declarativa del desahucio sea ejecutada, procediéndose al lanzamiento, en la fecha y hora que se fije por el Juzgado al amparo del art. 549.3 LEC<sup>40</sup>.

Ello implica que la inclusión en la demanda de dicha solicitud expresa será suficiente para la ejecución directa de tales resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite posterior para proceder al lanzamiento. Se pueden apuntar dos consecuencias al respecto:

En primer lugar, no será necesario que el actor, tras la resolución judicial del proceso declarativo inicial, interponga demanda ejecutiva, ya que la resolución declarativa de desahucio es susceptible de ejecución directa.

En segundo lugar, no hay que esperar a que transcurra el plazo de 20 días que, como regla general, establece el artículo 548 LEC para que el condenado proceda de manera voluntaria a cumplir lo acordado por el Juez o Tribunal en sentencia.

---

<sup>39</sup> Artículo 437.3 LEC: “Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549”.

El artículo 437.3 LEC recoge, por tanto, dos cuestiones:

- a) La facultad que tiene el actor de incluir el aludido anuncio de condonación.
- b) La posibilidad del mismo de interesar que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento, sin que sea necesario ningún otro trámite posterior a la sentencia declarativa.

<sup>40</sup> Artículo 549.3 LEC: “En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado”.



De nuevo, la inclusión de esta petición es facultativa para el actor, ya que la LEC no lo prevé como contenido esencial de la demanda. Ahora bien, en la práctica no resultaría muy lógico que el actor no incorporara tal solicitud por tener indubitadas ventajas para el mismo.

Tercero. La expresión de las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio.

En referencia a las causas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario (no opera para las fincas rústicas ni para el supuesto de desahucio por expiración del plazo), el artículo 439.3 LEC recoge una especialidad respecto al contenido que debe reunir el escrito de la demanda, el cual ha de incluirse en todo caso (es una previsión imperativa de la norma, en contraposición con las anteriores especialidades del contenido de la demanda expuestas en los apartados 5.3.1 y 5.3.2, cuya inclusión es facultativa para el actor).

El referido contenido adicional que debe reflejar la demanda para ser susceptible de ser admitida a trámite por la Autoridad Judicial consiste en la indicación de las circunstancias concurrentes que pueden permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio. Tal contenido adicional opera, por tanto, como un presupuesto procesal de la actividad, es decir, su inclusión es condición sine qua non para la admisibilidad a trámite de la demanda.

La procedencia o improcedencia de una posible enervación del desahucio, en virtud del artículo 22.4.II LEC, depende fundamentalmente de dos factores:

- 1) Si con anterioridad ha existido o no otra enervación válida.
- 2) Si ha sido formulado o no un requerimiento previo y fehaciente de pago.

En cualquier caso, el actor deberá acompañar a la demanda la documentación acreditativa de la procedencia o improcedencia de la enervación del desahucio.

Por último, matizar que de no reflejar la demanda la necesaria referencia a estas circunstancias en relación a la enervación del desahucio, como ya se ha apuntado, tal demanda será inadmitida a trámite.

#### 6) Documentos que han de acompañar a la demanda

En líneas generales, no existen especialidades a destacar en relación a la documentación que ha de acompañar a la demanda de desahucio salvo en un caso concreto, el del nuevo juicio verbal para el desahucio de okupas, el cual será analizado en la Segunda Parte del presente trabajo.

Conviene exponer la documentación a adjuntar distinguiendo dos perspectivas:

- a) Desde el punto de vista procesal, es necesario incluir el poder notarial o apud acta conferido al Procurador. Por el contrario, no se requiere, en principio, documentación relativa al valor pecuniario de la cosa objeto del litigio, por tratarse de juicios verbales por razón de la materia en los que la cuantía litigiosa no es un aspecto relevante al respecto.
- b) Desde el punto de vista material, el actor ha de remitir todos aquellos documentos en los que funde su derecho a la tutela judicial que solicita (se puede citar, a título de ejemplo, un contrato de arrendamiento de inmueble que haya sido supuestamente incumplido por la contraparte procesal), así como los medios, instrumentos, certificaciones, dictámenes e informes a los que hace referencia el artículo 265.1 LEC.

En concreto, es necesario destacar que el artículo 437.3 bis LEC prevé, en consonancia con el artículo 265.1º LEC (en relación con los aludidos “documentos en los que las partes funden su derecho a la tutela judicial que pretenden”), que “A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer”, es decir, el documento que justifique la propiedad o la posesión del inmueble en cuestión (la escritura pública acreditativa de su adquisición es el documento más habitual en la práctica). La especialidad que presenta este nuevo juicio verbal y hemos traído a colación no es cuestión baladí, ya que de su concurrencia depende la admisibilidad a trámite de la demanda, que será inadmitida si no se presenta junto con la demanda el documento al que se ha hecho referencia (previa concesión del trámite de subsanación).

Por último, recoge el artículo 273 LEC que de la demanda habrá de presentarse tantas copias literales cuantas sean las otras partes.

## 7) Inadmisión de la demanda

En relación a la inadmisión de la demanda de desahucio, se van a exponer unas “causas generales” de inadmisión y, posteriormente, dos supuestos específicos.

Primero. Existe una serie de causas generales de inadmisión de las demandas (incluidas las de desahucio), a saber, haber incurrido en el momento de la interposición de la misma en:

- Defectos de jurisdicción o de competencia del órgano judicial al que se ha presentado la demanda.

- Defectos de postulación, por haber interpuesto la demanda sin la preceptiva asistencia de Abogado y Procurador (arts. 23 y 31 LEC).
- Defectos de capacidad, por carecer de acreditación suficiente la persona que actúa como representante del demandante.
- No presentar junto a la demanda las preceptivas copias a las que hace referencia el artículo 273 LEC.

Segundo. En lo que se refiere al desahucio de finca urbana por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, será causa específica de inadmisión a trámite de la demanda la no incorporación de las circunstancias concurrentes en torno a la procedencia o improcedencia de la enervación del desahucio (ex art. 439 LEC).

Tercero. Por último, respecto al juicio verbal para el desahucio de okupas, según lo dispuesto en el artículo 437.3 bis LEC, la no aportación del “título en que el actor funde su derecho a poseer” se configura como una específica causa formal de inadmisión a trámite de la demanda.

En caso de incurrir el actor en cualquiera de los supuestos aludidos, la inadmisión de la demanda no impedirá que la misma parte pueda interponer de nuevo idéntica demanda, subsanando el defecto formal que provocó inicialmente dicha inadmisión.

#### 8) Contestación a la demanda

El trámite de contestación a la demanda en los juicios verbales de desahucio no presenta especialidades que supongan una contraposición respecto del régimen general de los juicios verbales (salvo respecto al nuevo juicio verbal introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, especialidad procesal a la que se hará referencia en la Segunda Parte del presente trabajo). Se trata del primero de los actos procesales que realiza la parte demandada en el proceso civil, a través del cual ejercita su derecho de acción (ex art. 24.1 CE) e interpone su pretensión.

Por regla general, la contestación a la demanda presenta un carácter preclusivo de las alegaciones de la parte demandada (art. 400 LEC), salvo los trámites previstos en los artículos 286 y 426 LEC.

A modo sintético, cabe destacar las siguientes notas características:

- 1º Tras la interposición de la demanda, y una vez acordada su admisión a trámite por el órgano judicial, el LAJ dará traslado de la misma a la parte demandada para que proceda a su contestación en el plazo de diez días (art. 438.1 LEC).
- 2º Con anterioridad a dicha contestación, el demandado puede plantear, si lo considera oportuno, cuestiones de naturaleza procesal de las que pueda depender la procedencia de la continuación del proceso (como, por ejemplo, la propuesta de declinatoria por falta de jurisdicción o competencia objetiva o territorial, o por haber sometido el asunto a mediación o arbitraje).
- 3º En relación al contenido que ha de albergar el escrito de contestación, ninguna particularidad hay que apuntar al respecto, con las siguientes salvedades:
  - Según lo dispuesto en el artículo 438.4.I LEC el demandado, en su escrito de contestación, deberá pronunciarse necesariamente sobre la pertinencia o no de la celebración de la vista (dado que tal celebración, conforme a la actual LEC, no resulta preceptiva en todo caso).
  - Además, es necesario atender a los contenidos que recoge el artículo 444.1 bis LEC respecto al nuevo juicio verbal contra «okupas», el cual establece una serie de limitaciones (remítase el lector a la Parte Segunda del presente trabajo).
- 4º En lo que atañe a la estructura de la contestación, esta sigue un esquema similar al escrito de demanda<sup>41</sup>, por lo que habrá de configurarse del mismo modo en diversos apartados, ordenados y separados, con un encabezamiento en su parte inicial, la exposición de hechos (fundamentación fáctica) reflejados de manera numerada y separada, los fundamentos de Derecho y, por último, la petición, donde la parte fijará con claridad y precisión lo que se pida.

De conformidad con el artículo 405 LEC, en la contestación el demandado “expondrá los fundamentos de su oposición a las pretensiones del actor”.

- Respecto a los hechos, el demandado ha de admitir o negar cada uno de los hechos aducidos por el actor en el escrito de demanda, de forma paralela a como este los configuró en dicha demanda, y de forma ordenada y clara (art. 405.2 LEC). Si el demandado no respetara tales previsiones legales, el tribunal “podrá considerar el silencio o las respuestas evasivas del demandado como admisión tácita de los hechos que le sean perjudiciales” (art. 405.2 LEC).

---

<sup>41</sup> El artículo 438.1.I LEC dispone que la contestación a la demanda “se redactará en la forma prevenida para esta en el artículo 399”.

- En relación con los fundamentos de Derecho, ninguna particularidad cabe destacar, debiendo reflejar el demandado en el mismo sentido los fundamentos de carácter procesal y material que estime convenientes para que su pretensión sea estimada por el tribunal.
- Lo mismo cabe apuntar con respecto a la petición.

## 9) La vista oral

### ❖ Celebración no preceptiva

La celebración de la vista oral, de conformidad con la presente LEC, no es preceptiva en todo caso.

De este modo, si ninguna de las partes solicita su celebración, el tribunal “dictará sentencia sin más trámites” (art. 438.4.I LEC). Ahora bien, si alguna o ambas partes lo solicitan, el LAJ señalará día y hora para su celebración dentro de los cinco días siguientes (art. 440.1 LEC), fijando el mismo precepto un plazo máximo de 1 mes para que tenga lugar la vista.

### ❖ De la incomparecencia

a) Por un lado, si el demandado no comparece a la vista establecida, tendrán lugar las siguientes consecuencias:

1. La vista no se suspenderá por la inasistencia del demandado, el juicio continuará su curso.
2. Aquel será declarado en rebeldía.
3. Se declarará el desahucio sin más trámites, según lo dispuesto en la regla especial que recoge el artículo 440.3 LEC.

Tales consecuencias (drásticas, cuanto menos), son igualmente de aplicación cuando comparece el demandado de forma irregular, esto es, sin abogado ni procurador (ex SAP Barcelona Secc. 13ª de 20 de julio de 2006), salvo si pretende llevar a cabo exclusivamente un allanamiento total, en cuyo caso la comparecencia sin abogado ni procurador es admisible<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 99.

Además, el demandado ha de ser debidamente informado en la citación de que, de no comparecer habiendo sido informado de que el actor ha propuesto la prueba del interrogatorio de partes a fin de que aquel declare en la vista, dicha inasistencia puede comportar que proceda su *ficta confessio*.

b) Por otro lado, si el demandante no asiste a la vista, se le tendrá por desistido en su demanda y se le condenará al pago de las costas procesales así como de, en su caso, una indemnización por daños y perjuicios al demandado.

#### ❖ Desarrollo de la vista (443 LEC)

Primero. El intento de acuerdo.

Actualmente, la vista en el juicio verbal (y, en concreto, en el de desahucio) comienza con un trámite similar a la audiencia previa en el juicio ordinario, esto es, con un examen acerca de la viabilidad de que las partes litigantes:

- a. Lleguen a un acuerdo, de tal manera que el juicio verbal finalizaría de forma anticipada.
- b. O que decidan someter el conflicto a los procedimientos de mediación o arbitraje, quedando suspendido temporalmente el desarrollo del juicio verbal en tanto en cuanto se sustancie tal procedimiento.

Según el artículo 443.2 LEC, si las partes no han llegado a un acuerdo ni desean someter el conflicto a mediación o arbitraje, la vista oral continuará.

Segundo. Control de los presupuestos procesales.

Si el desarrollo de la vista oral sigue su curso, la siguiente fase consiste en un examen por parte del Tribunal sobre la concurrencia o no de los presupuestos procesales necesarios para que el mismo pueda entrar a valorar el fondo del asunto y dictar sentencia en dicho sentido.

En el caso de que se aprecie la carencia de algún requisito procesal, pueden tener lugar los siguientes escenarios:

- a. Que el defecto sea subsanable en la propia sesión de la vista oral, en cuyo caso la misma proseguirá tras la subsanación.

- b. Que el defecto no sea subsanable en la propia sesión de la vista o insubsanable, supuestos en los que el Tribunal dictará auto de sobreseimiento.

Tercero. Sobre los hechos objeto del litigio.

Una vez ordenada por el Tribunal la continuación del desarrollo de la vista, corresponde clarificar sobre qué hechos objeto de la controversia hay conformidad entre las partes y, en contraposición, en qué hechos las partes están en desacuerdo. Pues bien, pueden darse al respecto dos situaciones posibles:

- a) Que exista acuerdo entre las partes en la totalidad de los hechos litigiosos, supuesto en el que el Tribunal dará por terminada la vista y dictará sentencia en el plazo de los diez días siguientes (ulteriormente, en el subapartado 11, La sentencia, introduciremos un matiz a este respecto en relación a los desahucios de finca urbana, especialidad recogida en el artículo 447.1 LEC).
- b) Si persiste la controversia fáctica entre las partes, se procederá a la siguiente fase de la vista, la cual se expone a continuación.

Cuarto. La prueba.

Como ha sido apuntado, si la controversia entre las partes litigantes persiste, procede dar paso a la fase probatoria. La misma se compone, a su vez, de tres subfases, las cuales son:

1) La proposición por las partes de las pruebas de que intenten valerse para que su pretensión sea estimada. Por regla general, son las partes a las que les corresponde la proposición de las pruebas que consideren convenientes, no estando facultado el tribunal para llevar a cabo tal función, salvo lo dispuesto en el artículo 429.1 LEC en relación a la “sugerencia probatoria de oficio”.

Cabe destacar que para salvaguardar la celeridad y la concentración procedimental (principio de unidad de acto) la LEC exhorta a las partes a que preparen sus respectivos medios de prueba con anterioridad al inicio de la vista oral, de modo que las mismas han de acudir a la misma “con los medios de prueba de que intenten valerse”. Igualmente, la LEC establece, en relación con las pruebas testifical y pericial, la previsión de que las partes deberán facilitar al tribunal “todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación” de aquellas personas que no vayan a poder presentarlas ellas mismas.

Si las partes no se ajustaran a tal previsión, el Tribunal podría inadmitir (con plena justificación) a trámite tal prueba testifical o pericial propuesta de forma extemporánea ya que, de admitirla, tendría que proceder a suspender la vista oral.

Al respecto, es necesario introducir una especialidad en relación con el desahucio de finca urbana por falta de pago que consiste en que, en virtud del artículo 444.1 LEC, el demandado se deberá limitar a “alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”.

2) Tras la proposición de las pruebas por las partes litigantes, corresponde al órgano judicial admitir o inadmitir cada uno de los medios de prueba propuestos, teniendo en cuenta para ello las previsiones del artículo 283.1 LEC, apartados primero y segundo, respecto a los criterios para su inadmisión.

Al hilo de la especialidad contenida en el artículo 444.1 LEC respecto al desahucio de finca urbana por falta de pago, el Tribunal ha de inadmitir aquellas pruebas que no se ajusten a las limitaciones impuestas por dicho precepto, a saber, acreditar el pago o las circunstancias que hagan procedente la enervación.

3) Por último, propuestas y admitidas las pruebas, las mismas “se practicarán contradictoriamente en vista pública, o con publicidad y documentación similares si no se llevasen a efecto en la sede del tribunal”, ex art. 289.1 LEC.

#### 10) Las conclusiones

Recoge el artículo 447.1 LEC que “practicadas las pruebas, el tribunal podrá conceder a las partes un turno de palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes”.

El trámite de conclusiones se trata, por tanto, de la última fase de la vista oral, en el cual las partes exponen “de forma ordenada, clara y concisa” sus consideraciones respecto a los hechos controvertidos, las pruebas practicadas y sus argumentos jurídicos en los que se apoyan sus pretensiones, tras el cual el tribunal dictará sentencia. Dispone el artículo 433.4 LEC que si tras la exposición por las partes de sus conclusiones el tribunal no se considerase suficientemente ilustrado, podrá requerir a las partes que le informen sobre los extremos en cuestión cuantas veces estime necesario.

#### 11) La sentencia



A través de la sentencia se pone fin al juicio verbal de desahucio, donde el tribunal resuelve estimando o desestimando la pretensión formulada por el actor. Dispone el artículo 447.1 LEC que tras el trámite de conclusiones “se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes”; el propio apartado primero de dicho precepto prosigue recogiendo una regla especial para los juicios verbales de desahucio de finca urbana, consistente en que en estos casos la sentencia “se dictará en los cinco días siguientes”, por lo que se prevé un plazo más breve en contraposición con la regla general de los diez días siguientes.

Como notas características, cabe destacar las siguientes:

— No es baladí recordar que en los supuestos de incomparecencia del demandado, procederá dictar sentencia de condena declarando el desahucio “sin más trámites”, procediéndose, valga la redundancia, al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite (artículos 440.4 y 447.1 LEC).

— Respecto a los efectos que despliega la sentencia en los juicios verbales de desahucio, en consonancia con el carácter plenario o sumario que ostenta cada una de las clases de dichos juicios verbales, cabe destacar que la misma surte efectos de cosa juzgada para los juicios de desahucio por precario, y no los produce la sentencia en los juicios de desahucio por impago de la renta, por expiración legal o contractual del plazo ni el nuevo juicio verbal (de carácter sumarísimo) para el desahucio de “okupas”.

Por último, cabe destacar que la sentencia debe reunir los rasgos característicos de claridad, precisión, debida separación de pronunciamientos y, en especial, la congruencia. Define Manuel Ortells Ramos la congruencia como la correlación que debe existir entre la pretensión procesal, otras peticiones y alegaciones de las partes y la actividad decisoria o resolutoria que se plasma en la sentencia. Además, la misma opera como “deber de pronunciamiento exhaustivo y, simultáneamente, como límite a la potestad de resolver”. Por tanto, la sentencia, en función de cuál sea la pretensión aducida por el actor (o pretensiones, si se llevó a cabo una acumulación de acciones en los casos de reclamación de cantidades adeudadas y la petición de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo), deberá pronunciarse resolviendo sobre su estimación o desestimación<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 339-340. El autor incluye un estudio completo en las páginas 339-345.

## 12) Especialidades en la impugnación de la sentencia de desahucio

En líneas generales, la admisión del recurso, es decir, la posibilidad de que un tribunal (el propio tribunal a quo o un tribunal superior o “*ad quem*”, en función de si los recursos son no devolutivos o devolutivos) resuelva sobre la cuestión planteada, depende del cumplimiento de determinados requisitos establecidos por las leyes procesales, cuyo control procede llevarlo a cabo de oficio al órgano judicial competente, en virtud de la regulación contenida en los artículos 449, 452, 457, 470 y 479 LEC<sup>44</sup>.

Pues bien, en lo que atañe al recurso de las sentencias de desahucio, recoge nuestro ordenamiento las siguientes reglas especiales (o particularidades que se separan de la regla general):

### ❖ El pago de las rentas vencidas y demás cantidades debidas

En los procesos cuya sentencia lleva aparejada el lanzamiento, el artículo 449 LEC prevé que el demandado que ha sido condenado debe cumplir un presupuesto procesal indispensable para que pueda prosperar el recurso a dicha sentencia, consistente en tener satisfechas las rentas vencidas, así como aquellas otras que deba pagar por adelantado.

Dicho presupuesto procesal se refiere a los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación (devolutivos), y opera como condición *sine qua non* tanto para, inicialmente, su admisibilidad a trámite como para, posteriormente, su mantenimiento (para no ser declarado “desierto”), en virtud de los artículos 449.1 y 449.2 LEC respectivamente.

Ahora bien, ¿este presupuesto rige para todas las clases de juicios verbales de desahucio?

Por un lado, sí que opera para los juicios verbales de desahucio donde, a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, el demandante haya acumulado la acción de reclamación de rentas y otras cantidades debidas.

Por otro lado y en contraposición, no regirá para:

- 1) Los juicios de desahucio por precario.

---

<sup>44</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 371-378.

- 2) Los juicios de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo en los que no concurra la acumulación de la acción de reclamación de rentas y demás cantidades adeudadas por el arrendatario.

Como resulta evidente, este presupuesto procesal afecta únicamente a los arrendatarios demandados y condenados en sentencia estimatoria del desahucio.

La Audiencia Provincial de Baleares, Sección 3ª, se pronuncia, a mi juicio, magistralmente sobre el fundamento de este presupuesto procesal en auto de 28 de octubre de 2003, señalando que tiene por finalidad “asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable, evitando que el arrendatario se valga del sistema de recursos que la Ley concede como medio para continuar en el goce del inmueble arrendado sin satisfacer la contraprestación de la renta, convirtiendo así el recurso en una maniobra dilatoria del lanzamiento en perjuicio del arrendador”.

#### ❖ De la exclusión del recurso de queja

Conforme al artículo 494 LEC, “*No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucio de finca urbana o rústica, cuando la sentencia que procediere dictar, en su caso, no tuviese la consideración de cosa juzgada*”, esto es, respecto a los juicios de desahucio por falta de pago y por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento (así como la resolución de los procesos sumarísimos para recobrar la posesión de viviendas ocupadas ilegalmente)<sup>45</sup>.

#### 13) Especialidades en materia de ejecución

---

<sup>45</sup> Como conclusión propia considero que este precepto es muy lógico, ya que en este caso no queda excluido un proceso posterior sobre el mismo objeto y entre las mismas partes, ni tampoco queda vinculado el referido proceso posterior en cuanto a su resolución por la sentencia dictada en el procedimiento sumario. Es decir, si el órgano judicial (inferior) al que le compete pronunciarse sobre una cuestión (de desahucio, en este caso) no ha llegado a entrar a analizar determinados asuntos, quedando imprejuicados (no existe cosa juzgada, el asunto puede volver a ser sometido a la autoridad judicial y, en concreto, al órgano *a quo*), no parece muy razonable que tal controversia pueda dirigirse al órgano *ad quem* (el recurso de queja es devolutivo), ya que ello sería tanto como que el órgano judicial superior revisara una cuestión que el órgano *a quo* no ha llegado a entrar a valorar.

En materia de ejecución, destaca una serie de especialidades que se separan de la regla general en relación con dos concretas causas de desahucio: la falta de pago de la renta u otras cantidades debidas y la expiración del plazo arrendaticio.

La finalidad de tales reglas especiales no es otra sino lograr una mayor agilización y simplificación de la ejecución. Para ello, el ordenamiento recoge las siguientes previsiones:

- 1) La no necesidad de interponer, tras el dictado de la sentencia condenatoria de desahucio, una demanda ejecutiva para que se proceda efectivamente al lanzamiento del arrendatario demandado. Para ello, es suficiente que el actor refleje en su escrito de demanda la petición de que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento.
- 2) No existe la necesidad de guardar el plazo de espera legal de veinte días que, como regla general, establece el artículo 548 LEC, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 549.4 LEC.
- 3) Para la práctica del lanzamiento, y con la aquiescencia del LAJ, será suficiente la presencia de un Gestor procesal para que dicha práctica sea válida (el cual, podrá requerir el auxilio de la fuerza pública), ex art. 703.1 LEC.
- 4) En caso de allanamiento del demandado, la propia sentencia recogerá que “de no cumplirse con el plazo de desalojo establecido en la transacción, esta quedará sin efecto y se llevará a cabo el lanzamiento sin más trámite ni notificación alguna al condenado (...)”, por tanto, en este supuesto tampoco serán necesarios trámites ulteriores para que pueda tener lugar el lanzamiento (arts. 437.3 y 447.1 LEC). Sin embargo, si el demandado hubiera procedido al desalojo voluntario de la finca, se considerará la ejecución terminada anticipadamente (703. LEC).

### **CAPÍTULO III. EL DESAHUCIO POR JUICIO ORDINARIO, EL PROCESO SUMARIO, EL DESAHUCIO EN LA LAU Y EN LA LAR Y PROCEDIMIENTOS PLENARIOS Y SUMARIOS**

#### **3.1 El desahucio por juicio ordinario**

Además de tramitarse diversas causas de desahucio a través de los cauces del juicio verbal (ex art. 250.1 LEC), existen otras causas que van a motivar que se resuelva la pretensión de desahucio a través del juicio ordinario. La base legal de la tramitación de tales causas por los cauces del juicio ordinario se halla en el artículo 249.1.6º LEC, el cual recoge que se decidirán en el juicio ordinario, con independencia de la cuantía en cuestión, cualesquiera asuntos

relacionados con los arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, a salvo de todos y cada uno de los supuestos que han sido analizados anteriormente en relación con el juicio verbal (250.1 LEC).

Pues bien, hemos de destacar fundamentalmente en este sentido dos causas por las cuales el Código Civil faculta al arrendador a promover el desahucio judicial del arrendatario, las cuales vienen recogidas en el artículo 1569 CC, apartados 3º y 4º.

### *3.1.1 Desahucio por infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (1569.3º CC)*

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo exige, para que pueda estimarse una pretensión de desahucio por infracción de las condiciones del contrato, que la misma reúna dos presupuestos:

- La infracción debe ser evidente.
- Debe concurrir dolo o culpa, la cual ha de ser imputable exclusivamente a la persona del arrendatario.

Además, el propio Alto Tribunal ha venido aceptando que es suficiente una única infracción para que pueda ser estimada la pretensión de desahucio, sin que considere necesaria una reiteración o acumulación de infracciones<sup>46</sup>.

En el ámbito de los arrendamientos urbanos, el artículo 27 LAU establece en su primer apartado una cláusula general, donde recoge que el incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del arrendatario dará derecho al arrendador a exigir su cumplimiento o a la resolución del contrato y, en su segundo apartado, incluye una serie de conductas específicas que, de incurrir el arrendatario en alguna de ellas, faculta al arrendador para

---

<sup>46</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017, páginas 30 y 31.

Los profesores Inmaculada García Presas y Francisco Javier Jiménez Muñoz, en la citada obra, exponen la causa de desahucio por infracción de las condiciones del contrato introduciendo como apoyo a su explicación diversas sentencias del Tribunal Supremo de la década de 1920, Jurisprudencia sentada desde hace un siglo, lo cual es determinante de que, salvo ciertos aspectos del desahucio que han sido modificados recientemente en diversas reformas normativas (como, por ejemplo, la introducción del nuevo juicio verbal para el desahucio de “okupas”), estamos ante una cuestión que lleva implantada en nuestro ordenamiento jurídico muchos años.

resolver de pleno derecho el contrato, abriendo la posibilidad al mismo para activar, en su caso, esta causa de desahucio.

Esta causa de desahucio puede ser considerada un cajón de sastre, ya que va a comprender cualquier tipo de infracción, sin perjuicio de lo expuesto en relación al impago de la renta pactada, entre otros incumplimientos específicos, las cuales se ventilarán por los cauces del juicio verbal. A título de ejemplo, podrían ser considerados como constitutivos de infracción en este sentido los subarrendamientos sin consentimiento del arrendador.

### *3.1.2 Desahucio por destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555<sup>47</sup> (1569.4º CC)*

En el precepto, el Código Civil recoge dos supuestos:

a) Desmerecimiento: por un lado, la pretensión de desahucio puede fundamentarse en que, como consecuencia del uso que el arrendatario haga del bien inmueble arrendado, derive en que la cosa “desmerezca”. La Jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende por desmerecimiento “todo quebranto que sufra el propietario de la finca por daño material o de otra índole, que sea imputable al arrendatario y se traduzca en un posible menor rendimiento económico del inmueble”<sup>48</sup>.

En este supuesto, no se requiere que las partes contratantes hayan pactado expresamente el destino a dar al inmueble arrendado, sino que el uso que a la finca urbana o rústica se le dé por parte del arrendatario ha de ocasionar en la misma un desmerecimiento.

---

<sup>47</sup> Recoge el artículo 1555.2º CC que “*el arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra*”.

<sup>48</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2014. Página 29.

De nuevo, Francisco Javier Jiménez Muñoz, bajo la coordinación de Inmaculada García Presas, explica esta causa del desahucio apoyándose en Jurisprudencia “antigua” del TS, incluyendo argumentos de la SSTS de 13 de octubre de 1942 y de 2 de febrero de 1962, lo que denota que, igualmente, nos encontramos ante un ámbito tradicional del desahucio, el cual ha permanecido intacto en nuestro ordenamiento desde aquel entonces hasta hoy en día. El autor incluye un estudio completo de la materia en las páginas 25-30 de la citada obra.

b) Uso distinto: por el contrario, si la acción de desahucio se basa en que el arrendatario ha dado al inmueble en cuestión un uso distinto, es condición *sine qua non* que se haya concertado entre las partes un pacto por el cual se haya acordado el uso o servicio específico al que la finca ha de destinarse y, sin embargo, el arrendatario ha dado al inmueble un uso distinto.

### **3.2 El proceso monitorio**

Muy brevemente (dado que ahondar en profundidad en esta cuestión desborda el objeto del presente trabajo), es necesario precisar que, en relación con el impago de rentas en los arrendamientos de finca urbana y rústica, cabe interponer demanda a través de los cauces del proceso monitorio si concurren dos requisitos:

1. Que la única pretensión de la acción sea la reclamación de cantidades que adeude el arrendatario.
2. Que dichas deudas consten en alguno de los documentos a los que hace referencia el artículo 812 LEC.

En consecuencia, tales demandas no comprenden la pretensión de desalojar al arrendatario del inmueble (supuesto en el que tendría que ventilarse la causa a través de los cauces del juicio verbal, ex art. 250.1.1º LEC), sino que su objeto se limita únicamente a la reclamación pecuniaria de cantidades debidas por el arrendatario.

Por último, destacar que en virtud del artículo 818.1 LEC, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 250.1.1º LEC, si el deudor se opusiera al requerimiento de pago a través del proceso monitorio, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía de lo reclamado.

### **3.3 El desahucio en la LAU**

La LAU recoge el régimen de desahucio de finca urbana fundamentalmente en sus artículos 27 y 35, los cuales hacen referencia a los arrendamientos de vivienda y de finca urbana para uso distinto de vivienda (locales) respectivamente.

#### *3.3.1 Arrendamientos de vivienda*

El artículo 27 LAU estructura del siguiente modo el régimen de resolución de los contratos de arrendamiento de finca urbana para uso de vivienda:

Primero. En su primer apartado, establece una cláusula general en virtud de la cual “El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 CC”.

Segundo. En su segundo apartado, dicho precepto establece las causas por las cuales el arrendador puede resolver el contrato de pleno derecho, a saber:

1. La falta de pago de la renta u otras cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
2. La falta de pago de la fianza o su actualización.
3. El subarriendo o la cesión no consentidos por el arrendador.
4. Ocasionar por el arrendatario daños dolosos en la finca arrendada.
5. La realización de obras no consentidas por el arrendador cuando se requiera su aquiescencia.
6. Cuando tengan lugar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
7. Cuando la vivienda deje de estar destinada principalmente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

En concreto, el subarriendo de viviendas exigirá siempre autorización expresa y escrita del arrendador (art. 8 LAU). El subarriendo sin esa autorización permitirá al arrendador proceder a la resolución del contrato, en virtud de lo dispuesto en el artículo 27.2.c LAU<sup>49</sup>.

Por último. Los apartados tercero y cuarto del referido precepto regulan, respectivamente, las causas por las que el arrendatario puede resolver el contrato y una previsión en relación a fincas urbanas inscritas en el Registro de la Propiedad (extremos que no forman parte del objeto del presente trabajo).

### *3.3.2 Arrendamientos de finca urbana para uso distinto de vivienda*

---

<sup>49</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017, página 32.



Es el artículo 35 LAU el que específicamente recoge las causas por las cuales el arrendador de finca urbana destinada a uso distinto de vivienda puede proceder motu proprio a la resolución de pleno derecho del contrato arrendaticio. Dichas causas son las siguientes:

1. La falta de pago de la renta u otras cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
2. La falta de pago de la fianza o su actualización.
3. El subarriendo o la cesión del local no consentidos por el arrendador, incumpliendo los términos dispuestos en el artículo 32 LAU, en virtud de los cuales:
  - El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta, en función de si tiene lugar, por un lado, un subarriendo parcial o, por otro lado, un subarriendo total o una cesión del contrato de arrendamiento, de un 10% o un 20% respectivamente.
  - Además, tales operaciones han de ser notificadas fehacientemente al arrendador dentro del plazo de un mes desde su materialización.
4. Ocasionar por el arrendatario daños dolosos en la finca arrendada.
5. La realización de obras no consentidas por el arrendador cuando se requiera su aquiescencia.

### **3.4 El desahucio en la LAR**

A modo de síntesis, cabe destacar que la LAR vigente en la actualidad (que entró en vigor el 27 de mayo de 2004) incorpora una Disposición Transitoria en virtud de la cual aquellos arrendamientos de finca rústica que se encontraran vigentes a su entrada en vigor se registrarán por la LAR de 1980, por tanto, los arrendamientos rústicos de hoy en día vienen regulados por dos regímenes diferentes en función del inicio de la vigencia de este tipo de contratos de arrendamiento.

#### *3.4.1 El desahucio de finca rústica en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos*

En la LAR de 1980 (que, recordamos, rige los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la vigente LAR que mantengan su vigencia en la actualidad), se contemplaban las siguientes causas de desahucio:

- 1) El subarriendo o las cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendador, los cuales son nulos y no convalidables por el consentimiento del arrendador (ex art. 70 Ley 83/1980), con las salvedades recogidas en el artículo siguiente.

- 2) Haber expirado el periodo contractual, si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga (art. 83.1.a LAR 1980).
- 3) Por haber expirado el último periodo de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción (art. 83.1.b LAR 1980).
- 4) Por haber expirado el periodo de tácita reconducción (art. 83.1.c LAR 1980).
- 5) Por último, si sobreviniera alguna de las dos primeras circunstancias recogidas por el artículo 7.1 LAR 1980, el arrendador podrá dar por finalizado el arrendamiento avisando con seis meses de antelación al arrendatario. Ambas circunstancias son:
  1. Que la finca adquiriera la condición de suelo urbano o urbanizable programado.
  2. Que la finca sea accesoria de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siendo el rendimiento ajeno al rústico notablemente superior a este.

En ambos supuestos, el arrendatario debe desalojar la finca a la terminación del año agrícola, pudiendo el arrendador proceder al desahucio en caso contrario.

#### *3.4.2 El desahucio de finca rústica en la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos*

La “actual” LAR rige los contratos de arrendamiento de finca rústica celebrados a partir del 27 de mayo de 2004.

Las causas por las cuales el arrendador puede proceder a la resolución del contrato y a ejercitar la acción de desahucio vienen estipuladas en el artículo 25 LAR 2003<sup>50</sup>, y son las siguientes:

- 1) Falta de pago de las rentas y cantidades asimiladas a la misma.
- 2) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o por resolución judicial o administrativa.
- 3) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

---

<sup>50</sup> El artículo 25 LAR se ubica dentro del Capítulo VIII de la citada Ley, destinado a la regulación de la terminación de los arrendamientos. En concreto, el referido artículo regula específicamente la resolución del arrendamiento a instancia del arrendador.

- 4) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.
- 5) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.
- 6) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Por último, hemos de apuntar que si el procedimiento de desahucio fuera instado por causa de falta de pago de las rentas u otras cantidades asimiladas, se prevé la posibilidad de enervación del desahucio en los mismos términos que los previstos en las leyes procesales para el desahucio de finca urbana, ex art. 25.a LAR 2003.

### **3.5 De los procedimientos plenarios y sumarios y de la cosa juzgada**

#### *3.5.1 Aspectos generales*

Siguiendo a Manuel Ortells Ramos, el criterio de distinción entre los procedimientos plenarios y sumarios no es tanto el de la ordenación procedimental de los actos, sino que la clave para diferenciar ambas clases de procedimientos se centra en la producción o no de la cosa juzgada (material), es decir, en el efecto jurídico cuyo contenido determina el artículo 222 LEC<sup>51</sup>.

Procedimiento plenario es aquel en el que se produce cosa juzgada, porque el objeto del proceso ha podido ser tratado con la mayor amplitud de alegaciones y prueba establecida por el ordenamiento procesal. En ellos se lleva a cabo el enjuiciamiento de la totalidad del conflicto que enfrenta a las partes, y no existen límites o restricciones a la hora de conformar el objeto del proceso, ni tampoco en relación a las alegaciones de las partes, ni a los medios probatorios de ataque o defensa que puedan esgrimir para acreditar la veracidad de su postura.

Procedimiento sumario es aquel que no produce cosa juzgada, de modo que un proceso posterior –sobre el mismo objeto y entre las mismas partes- no queda excluido, ni vinculado en cuanto a su resolución por la sentencia del procedimiento sumario. La *ratio iuris* de la norma que excluye el efecto de cosa juzgada consiste en la falta de plenitud de la actividad procesal declarativa (alegaciones, prueba, cognición judicial correspondiente sobre el objeto).

---

<sup>51</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 461-463.

Por tanto, en los procedimientos sumarios solamente se lleva a cabo el enjuiciamiento de una parte concreta del conflicto, por razones de urgencia, por la necesidad de obtener una respuesta judicial rápida. Al contrario que lo establecido para los procedimientos plenarios, en los sumarios sí que van a existir limitaciones de objeto (ya que solamente se examina una parte concreta de la controversia), alegaciones, excepciones y causas de oposición respecto a los hechos directamente relacionados con el objeto del proceso sumario, y de medios de prueba. Por tanto, la sentencia judicial en esta clase de procesos no despliega efectos de cosa juzgada, sino que resuelve únicamente la parte del conflicto que ha sido objeto del proceso, dejando el resto de extremos imprejuzgados.

Ahora bien, en este punto cabe introducir un matiz consistente en que, por un lado, las sentencias de fondo dictadas en los procesos sumarios no producen efectos de cosa juzgada respecto a los asuntos imprejuzgados del conflicto pero, por el contrario, sí producen efectos de cosa juzgada respecto a la parte de la cuestión litigiosa que ha sido objeto del proceso sumario.

Pues bien, en virtud del artículo 447.2, 3 y 4 LEC, las sentencias que resuelven sobre tutela sumaria no producen efectos de cosa juzgada. Dado que en los procesos sumarios existe limitación de alegaciones y medios probatorios para las partes procesales, el ordenamiento admite la posibilidad de que posteriormente se dilucide la cuestión en un juicio plenario, sin las citadas limitaciones<sup>52</sup>.

### *3.5.2 Aplicación a los juicios de desahucio*

De la explicación general podemos extraer las siguientes conclusiones, en relación a cada una de las clases de los juicios de desahucio estudiadas:

1) Por un lado, respecto al desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario<sup>53</sup>, por la expiración del plazo legal o contractual del contrato arrendaticio y el nuevo juicio para el desahucio de ocupantes ilegales de una vivienda, se trata de procesos

---

<sup>52</sup> ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020. Páginas 335-344.

<sup>53</sup> Al respecto hay que apuntar un matiz, consistente en que en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario no hay una carencia absoluta de efectos de cosa juzgada por parte de la sentencia judicial, sino que “no produce la totalidad de los efectos materiales”, según Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 23 de enero de 1996.

sumarios, donde existe limitación de alegaciones y de medios de prueba, así como en relación con el objeto a analizar<sup>54</sup>. Por ello, la sentencia no despliega los efectos de cosa juzgada explicados en el anterior apartado a).

Recoge el artículo 447.2 LEC, introducido mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, que “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 sumarias”, en relación a los juicios de desahucio por impago de rentas, por expiración del plazo, así como al nuevo juicio verbal sumarísimo para el desahucio de ocupantes ilegales de viviendas.

2) Por otro lado, el juicio de desahucio por precario tiene carácter plenario, sin limitación de alegaciones ni medios de prueba, surtiendo su sentencia efectos de cosa juzgada<sup>55</sup>.

## **CAPÍTULO IV. LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS**

### **4.1 Introducción**

La segunda de las dos grandes partes del presente trabajo se centra en un ámbito más específico, la ocupación ilegal de viviendas. Al ser diversas las disciplinas cuyo régimen incide en esta cuestión, se propone la siguiente estructura:

En primer lugar, se inserta un estudio del artículo 47 CE, frecuentemente aludido en la actualidad, donde el lector puede extraer conclusiones respecto a qué implica la «vivienda

---

<sup>54</sup> De nuevo respecto al juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, se puede insertar como ejemplo el artículo 444.1 LEC, donde se aprecia sin género de dudas la limitación de alegaciones y medios de prueba establecida para esta clase de juicios verbales de desahucio.

Artículo 444.1 LEC: “Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.”

<sup>55</sup> Como anexo al final del trabajo inserto un cuadro comparativo (propio) de las clases de juicio verbal de desahucio, donde pretendo que queden claras las ideas que se han ido exponiendo, interrelacionado los aspectos que considero que se han de contrastar para comprender bien la materia.

digna y adecuada», las facultades que confiere (o, más bien, que no confiere) a los ciudadanos y el mandato que la Constitución contiene para los poderes públicos como principio rector.

En segundo lugar, se analiza la ocupación ilegal de viviendas desde una perspectiva estrictamente procesal civil. En este apartado se estudia el nuevo juicio verbal para el desahucio de okupas; las modificaciones introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de la Ley 5/2018, de 11 de junio; las especialidades que presenta dicho nuevo juicio verbal; así como una comparativa con los juicios verbales de desahucio en general.

Por último, se refleja la incidencia del Derecho penal y procesal penal en la ocupación ilegal de viviendas, con especial interés en los artículos 245 y 202 del Código Penal.

#### **4.2 El artículo 47 de la Constitución Española: la «vivienda digna y adecuada»**

El artículo 47 CE reconoce el “derecho” de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Conviene hacer dos matizaciones al respecto:

Primero. El derecho a la “vivienda digna y adecuada” no es un derecho fundamental, para lo cual debería encontrarse ubicado dentro de la Carta Magna en la Sección Primera del Capítulo Segundo del Título Primero (artículos 15 a 29), los cuales, junto con el derecho a la igualdad formal (ex art. 14 CE) y a la objeción de conciencia al servicio militar obligatorio (ex art. 30.2 CE) se encuentran blindados por las más altas garantías constitucionales<sup>56</sup>.

Además de aquellas, los derechos fundamentales (artículos 15 a 29 CE) gozan de otra importante medida de protección, a saber, la sujeción a reserva de Ley Orgánica para su desarrollo.

Segundo. Tampoco se trata de un derecho constitucional ordinario, cuya ubicación en la Constitución debería haber sido, en ese caso, en la horquilla existente entre los artículos 30 a

---

<sup>56</sup> El artículo 53 CE recoge dos clases de garantías en relación con los referidos derechos fundamentales:

- a) Por un lado, establece un recurso basado en los principios de preferencia y sumariedad, el cual se halla previsto para proteger los derechos recogidos en los artículos 14 a 29 (no se encuentra revestida de tal protección la objeción de conciencia al servicio militar obligatorio, consagrada en el artículo 30.2 CE)
- b) Por otro lado, se prevé un recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, el cual puede ser interpuesto para la tutela de los derechos apuntados en el párrafo anterior y, en suma, para la objeción de conciencia del artículo 30.2 CE.

38 CE (la Sección Segunda del Capítulo Segundo del Título Primero de la Constitución), derechos que también se encuentran revestidos de diversas garantías, entre las que destaca la reserva de ley ordinaria para su desarrollo, así como la posibilidad de reclamar su tutela directamente ante los Tribunales en el supuesto de que pudieran haber sido violados.

En este punto, al lector del presente trabajo le tiene que quedar bien clara una idea, consistente en que el precepto donde se encuentra reconocido el supuesto “derecho a una vivienda digna y adecuada” se ubica dentro del Capítulo Tercero del Título Primero de la CE, y no se encuentra situado en tal ubicación por casualidad. Ello implica que el tan aludido «derecho» a una vivienda digna y adecuada no se trata, precisamente, de un derecho, cuya tutela pueda ser exigida por los ciudadanos acudiendo ante los Juzgados y Tribunales para obtener su reconocimiento y protección sino que, lejos de llevar aparejada esa facultad, se trata de un principio rector de la política social y económica y que, como tal, los poderes públicos tienen que promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos tales principios (entre los que se halla el referido artículo 47 CE), en función de las circunstancias concurrentes en cada momento (realidad que dista mucho de poder considerar como un derecho a la vivienda digna y adecuada).

Por tanto, ¿podemos considerar que estamos ante un derecho en puridad? La respuesta debe ser no, los principios rectores no son, en realidad, derechos; son máximas que deben inspirar a los poderes públicos en sus actuaciones, pero no pueden ser reclamados directamente ante los Tribunales<sup>57</sup>. Es decir, el artículo 47 CE no supone el deber u obligación de los poderes públicos de proporcionar una vivienda.

La tesis que defiende es apoyada por Jurisprudencia diversa. A modo de ejemplo:

- Recoge la SAP Barcelona, Secc. 13<sup>a</sup>, de 28 de mayo de 2014, núm. Rec. 402/2013, núm. rec 267/2014 que *«Ciertamente conforme al art. 47 CE “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (...)”, lo cual supone una declaración –un principio rector de la política social y económica- y un explícito mandato a los poderes públicos para hacer efectivo el derecho (con los*

---

<sup>57</sup> De esta explicación podemos concluir, sin ningún temor a equivocarnos, que debemos descartar todos y cada uno de los argumentos que pudieran llegar a sostener o a aceptar como válido la actividad de la ocupación ilegal de viviendas con el pretexto de que todas las personas tienen “derecho” a una vivienda, afirmación que no puede aceptarse en ningún caso. En epígrafes posteriores del presente trabajo se ahondará más en la cuestión.

*citados deberes de “promover...” y de “regular...”, aunque no les impone el deber de proporcionar directa y físicamente la vivienda».*

- El ATC 223/2005, de 24 de mayo, afirma que *“El derecho a una vivienda digna, incluido entre «los principios rectores de la política social y económica» no genera por sí solo un derecho susceptible de reclamación, al tratarse de una invitación a los poderes públicos para que faciliten dicho disfrute dentro de las posibilidades económicas”*. Por tanto, en el supuesto de que una persona lleve a cabo las acciones tipificadas en los artículos 202 o 245 CP (que posteriormente serán analizados), no debería ser apreciada por el Juez o Tribunal, en caso de ser alegada, la eximente recogida en el art. 20,7º CP.
- En relación con el conflicto entre el derecho de propiedad privada (art. 33 CE) y la vivienda digna (art. 47 CE), se pronuncia la SAP Barcelona, Secc. 4ª, de 28 de febrero de 2017 núm. Rec. 455/2016, num. Resol. 118/2017, la cual recoge que *«El artículo 47 de la Constitución establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo tal derecho (...). 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 (...) deberá seguirse el procedimiento administrativo correspondiente y justificarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente»*.

### **4.3 Perspectiva procesal civil. El nuevo juicio verbal para el desahucio de okupas**

Especial importancia tiene la incidencia del derecho procesal civil en el nuevo juicio de desahucio de “okupas” que, precisamente, fue introducida como figura jurídica a través de la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC.

Pues bien, se va a llevar a cabo un estudio consistente, en primer lugar, en las características básicas de este nuevo juicio verbal para pasar, en segundo lugar, a analizar cada una de las especialidades procesales que presenta, realizando simultáneamente una sucinta comparación con la tramitación genérica de los juicios verbales, con el objeto de que queden perfectamente claras cada una de las peculiaridades que presenta este nuevo procedimiento.

#### *4.3.1 Características básicas*

A) Fundamento de la creación: doble justificación.



Primera. Inexistencia de mecanismos legales.

Como acertadamente dispone la Ley 5/2018, con anterioridad a su entrada en vigor no existía en nuestro ordenamiento ninguna otra vía eficaz para hacer frente al problema de la ocupación ilegal de viviendas. En relación con los juicios verbales, la LEC ofrecía respuestas que guardaban relación, fundamentalmente, con dos ámbitos: problemas relativos a situaciones de arrendamiento (el impago de rentas y la expiración del plazo contractual o legal) y de cesión de inmueble en precario. Ahora bien, con la ocupación ilegal de viviendas nos hallamos ante un escenario distinto, para cuya resolución no cabe activar ninguno de los mecanismos legales anteriores.

Por ello, la referida Ley 5/2018 viene a introducir un proceso especial de tutela sumaria en nuestro ordenamiento jurídico para hacer frente a este fenómeno (al que se hace referencia con distintas alusiones: “juicio verbal de desahucio de okupas”, “juicio verbal de recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente”...), cuya importancia en los últimos tiempos ha sido muy creciente, incluso se puede afirmar que a niveles alarmantes, debido a lo cual era obligación del legislador prever un mecanismo para dar una respuesta eficaz a tales situaciones.

Segunda. Exigencia de solicitar la tutela efectiva a la Autoridad Judicial.

El artículo 441 CC<sup>58</sup> contiene una interdicción para el propietario o poseedor legítimo de adquirir por sus propios medios la posesión de (en este caso) la vivienda en cuestión, debiendo aquel solicitar la misma por los cauces legales a la Autoridad Judicial competente. Por tanto, dado que el propietario o poseedor legítimo no puede solventar por sí la controversia (en cuyo caso, podríamos hallarnos ante diferentes tipos recogidos en el Código Penal, como la realización arbitraria del propio derecho, ex art. 455 CP; amenazas, artículos 169 a 171 CP; coacciones, artículos 172 a 172 ter; entre otros), es obligación inexcusable del legislador establecer mecanismos eficaces para resolver esta clase de cuestiones.

B) Naturaleza jurídica.

---

<sup>58</sup> “Artículo 441 CC. En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente.”

Muy brevemente, cabe señalar que la nueva clase de desahucio introducida por la Ley 5/2018, de 11 de junio, se trata de un verdadero juicio verbal de desahucio de carácter sumario, no se debe considerar, como parece inferirse del Preámbulo de aquella, un interdicto<sup>59</sup>.

#### C) Objeto limitado.

Siguiendo al autor José Garberí Llobregat, en virtud del novedoso artículo 250.1.4º LEC, “el objeto a que se refiere la pretensión de recuperación de la posesión es siempre y en todo caso una vivienda, esta vez no arrendada ni disfrutada en precario, sino ocupada de manera ilegal”. Es decir, en el juicio de desahucio de okupas, con la demanda se pretende la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella y el desalojo de los ocupantes ilegales, y se refiere únicamente a supuestos de “ocupación no consentida ni tolerada” de viviendas, por tanto, queda fuera del objeto de esta acción el resto de situaciones en relación a cualquier otro tipo de inmuebles (finca urbana de uso distinto al de vivienda, fincas rústicas...).

#### D) Ámbito de aplicación. Interpretación de la voluntad del legislador

##### Primero. Aspectos generales

Primero de todo, debemos plantearnos un interrogante. ¿A qué supuestos orienta el legislador el nuevo juicio verbal de desahucio por ocupación ilegal de vivienda?

Como premisa cabe destacar que, dentro del colectivo que practica la actividad de la ocupación ilegal de viviendas, podemos distinguir fundamentalmente tres clases de sujetos:

1º) En primer lugar, existen aquellos que practican la ocupación ilegal de viviendas por motivos ideológicos o reivindicativos, los cuales están en contra de la existencia del derecho de propiedad.

---

<sup>59</sup> Por tratarse la diferencia entre el juicio verbal de desahucio y el interdicto de recobrar de una cuestión puramente doctrinal y nada práctica, no se va a profundizar al respecto, pudiendo el lector, si deseara ampliar información sobre este extremo, acudir a la obra:

GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 43.

2º) Como exhaustivamente recoge la Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, existe otro colectivo cuyo fin consiste en ocupar viviendas por motivos lucrativos, que actúa en ocasiones como auténticas bandas organizadas, llevando a la práctica diversas conductas. A título de ejemplo, podemos apuntar los siguientes supuestos:

- o Ocupación de viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos exigiéndoles, como contraprestación a abandonarlas, el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato (ex Preámbulo Ley 5/2018, segundo párrafo).
- o Extorsión al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la misma (ex Preámbulo Ley 5/2018, segundo párrafo).

Según Jesús M<sup>a</sup> Sánchez García<sup>60</sup> cabe destacar que, si bien es cierto que el conocido como “movimiento okupa” ha sido útil para sensibilizar socialmente de un problema real que han sufrido muchas familias que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica con riesgo de exclusión social, no es menos cierto que en los últimos tiempos se han detectado numerosos supuestos consistentes en que bajo la falsa apariencia de la ocupación de viviendas por razones de necesidad, se ocultan determinados grupos de personas que operan con el objetivo de obtener beneficios económicos a cambio de que sus propietarios puedan recuperar la posesión de las mismas.

3º) Por último, existen aquellos que, sin actuar movidos por las razones expuestas, ocupan ilegalmente viviendas por motivos de necesidad, al encontrarse en situación de vulnerabilidad.

Sea como fuere, en ningún caso la ocupación ilegal de una vivienda puede estar admitida por el ordenamiento jurídico, y de ello se ha encargado la referida norma del año 2018, de dar respuesta a esta problemática (opinión propia).

---

<sup>60</sup><https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13053--jesus-sanchez-garcia:-quot:la-ocupacion-ilegal-no-puede-ser-titulo-de-acceso-a-la-posesion-de-una-viviendaquot:/>

En la entrevista que lleva a cabo el abogado Jesús María Sánchez García deja el siguiente titular: *“La ocupación ilegal no puede ser título de acceso a la posesión de una vivienda”*.

(Cabe apuntar como matiz que la consulta de la referida entrevista ha sido llevada a cabo en el mes de mayo del año 2022).

Incluso, como es bien sabido, en ocasiones estas personas, okupas u ocupas, han ocasionado la privación de la posesión de viviendas a organizaciones sociales sin ánimo de lucro y entidades vinculadas a las Administraciones Públicas. Esto tiene gran importancia, ya que se trata de corporaciones dedicadas a fines sociales en beneficio de familias en situación de vulnerabilidad, de forma que la ocupación ilegal de tales viviendas impide su adjudicación a aquellas personas o familias a las que les correspondería según la normativa reguladora en materia de política social. Por tanto, tal actividad ilícita se traduce en la ineficacia de los fines a los que están destinados tales organismos y entidades (ex Preámbulo Ley 5/2018, quinto párrafo), perjudicando, por tanto, a los más necesitados de beneficiarse de tales políticas sociales.

Una vez conocidos los distintos componentes del referido colectivo, procede dar respuesta al interrogante anteriormente planteado.

Segundo. Preámbulo de la Ley 5/2018, de 11 de junio.

Si llevamos a cabo una interpretación estricta de lo que recoge dicha Exposición de Motivos, podemos entender que la misma surge como respuesta al movimiento okupa pero, más concretamente, parece referirse específicamente a los supuestos de “ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa” (es decir, de su literalidad se podría entender que alude a las personas del numeral 2º explicado anteriormente en este apartado). De esta manera, quedarían fuera del ámbito de aplicación de este mecanismo legal aquellos supuestos de ocupación ilegal por necesidad, restringiéndose exclusivamente a las situaciones de ocupación ilegal mafiosa, a través de las cuales se pretenda obtener algún tipo de beneficio económico o de otra naturaleza<sup>61</sup>.

De ser así, ello permitiría a los Juzgados y Tribunales un amplísimo margen de discrecionalidad a la hora de admitir o inadmitir demandas, con amplias posibilidades para interpretar cuál es el motivo por el cual la persona o personas en cuestión se hallan en el interior de la vivienda ocupada y, en función de tales razones, considerar este nuevo juicio

---

<sup>61</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desabucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desabucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 164. Recomiendo enérgicamente al lector leer el razonamiento que incluye el autor si deseara profundizar en mayor medida en el asunto.

verbal como el cauce idóneo para analizar el caso o, por el contrario, inadmitir la demanda por inadecuación del procedimiento.

Tercero. Articulado de la Ley 5/2018, de 11 de junio

Llama la atención que la línea argumental que sigue la norma en su Preámbulo, posteriormente, no es trasladada al articulado de la misma, es decir, en ningún precepto se recoge absolutamente nada que pudiera llevar a pensar que este nuevo juicio verbal solamente haya sido introducido para hacer frente a ocupaciones con finalidad lucrativa. Lejos de este parecer, la voluntad del legislador plasmada en el articulado es bien diferente, por dos razones:

En primer lugar, precisamente por no recoger ningún precepto absolutamente ninguna referencia que pudiera llevar a interpretar que este juicio únicamente pudiera activarse como respuesta a los supuestos de ocupación ilegal por motivos lucrativos. De la misma manera, no se recoge ninguna regla sobre la admisión o inadmisión de las demandas en función de qué tipo de ocupantes ilegales se hallen en el interior de la vivienda.

En segundo lugar, la Ley contiene diversas previsiones que establecen la obligación de notificar las posibles situaciones de vulnerabilidad a los “servicios públicos competentes en materia de política social”, por si procediera su actuación<sup>62</sup>.

Debemos extraer como conclusión que el nuevo juicio verbal de desahucio se refiere a cualquier tipo de ocupante ilegal, okupas y ocupas, no va orientado únicamente a los ocupantes ilegales mafiosos. Personalmente, lo veo un acierto del legislador, ya que de haber establecido un ámbito de aplicación más restringido, se habría introducido una respuesta “a medias”, no solucionando la problemática actual y dejando un margen muy amplio para poder disfrazar auténticos supuestos de ocupación lucrativa o ideológica en situaciones de vulnerabilidad, con grave riesgo de quedar desprotegidos por el ordenamiento todos aquellos

---

<sup>62</sup> De esta manera, la LEC pasa a recoger la previsión de notificar tales situaciones a los servicios públicos competentes en materia de política social en los artículos 150.4 y 441.1bis, así como la disposición adicional contenida en la propia Ley 5/2018, de 11 de junio, la cual exhorta a las Administraciones públicas a que mantengan una adecuada coordinación para dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad, y paliar las consecuencias que conlleva el desalojo de las personas o familias que se hallan ocupando ilegalmente una vivienda.

propietarios de viviendas y otros poseedores legítimos que se vean perjudicados por esta actividad.

#### *4.3.2 Especialidades procesales*

##### A) Legitimación.

Primero. Legitimación activa.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 250.1.4º LEC, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, son sujetos legitimados para interponer la acción de desahucio de okupas tres clases de sujetos:

- 1) La persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título
- 2) Las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla
- 3) Las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

##### ❖ De la persona jurídica

En relación con las personas jurídicas, cabe destacar que la L.E.C no reconoce legitimación activa para promover el desahucio de okupas a las personas jurídicas en general, sino que queda restringida a las entidades citadas en los numerales 2) y 3) a las que se acaba de hacer referencia. Al respecto hay diferentes opiniones, como no podía ser de otra manera.

Por un lado, cabe perfectamente la posibilidad de que concurren situaciones de ocupación ilegal del domicilio de personas jurídicas, con evidentes consecuencias negativas para las mismas, y el hecho de que la Ley 5/2018 haya dejado fuera de la legitimación activa a las personas jurídicas en general (a salvo de, como ya ha sido apuntado, aquellas a las que hace referencia el artículo 250.1.4º, apartado segundo, de la LEC, correspondientes con las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social) puede suponer que queden desprotegidas ante este tipo de situaciones, no teniendo garantizado su derecho a la tutela judicial efectiva, máxime cuando en la referida norma no se refleja justificación a la explicada limitación de la legitimación activa. Además, un argumento a favor de esta postura descansa en que según la STC 137/1985, de 17 de octubre, las personas jurídicas también son titulares del derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio.

En este sentido, debemos de plantearnos un interrogante. ¿Los recursos legales existentes actualmente en el ordenamiento jurídico son suficientes y eficaces para dar respuesta a los supuestos de ocupación ilegal del domicilio de las personas jurídicas? ¿En este tipo de situaciones, las personas jurídicas están adecuadamente protegidas por el ordenamiento jurídico? Desde esta perspectiva, se puede llegar a la conclusión de que el legislador erró en este sentido y la figura jurídica que introdujo con la Ley 5/2018 es “mejorable”.

Ahora bien, por otro lado, si se analiza detenidamente el Preámbulo de la aludida Ley 5/2018 se puede llegar a la conclusión de que el legislador ha pretendido establecer diferentes niveles de protección por entender que las tres clases de sujetos legitimados para activar este mecanismo son los principales perjudicados (o que en mayor medida se ven afectados) por la problemática de la ocupación ilegal de viviendas. Es probable que esta sea la razón por la que se haya fijado este régimen dispar, aunque en ningún lugar de la norma existe ninguna justificación al respecto<sup>63</sup>.

---

<sup>63</sup> En relación con la legitimación activa, el artículo 250.1.4º LEC recoge que “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”, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Además, el Preámbulo de la citada Ley 5/2018 incorpora las siguientes alusiones en relación con las personas jurídicas legitimadas activamente para interponer la acción para recuperar la posesión de viviendas ocupadas ilegalmente, a saber, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer las viviendas objeto de tales conductas, así como las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social:

“Incluso, se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos (...)”.

“(...) tampoco encuentra protección suficiente la función social que han de cumplir las viviendas que tienen en su haber las entidades sociales o instrumentales de las Administraciones públicas, para ser gestionadas en beneficio de personas y familias vulnerables, puesto que un porcentaje demasiado elevado del referido parque de viviendas se encuentra ocupado de forma ilegal, especialmente en los núcleos urbanos”.

“Están identificadas verdaderas actuaciones organizadas, muy lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan de la posesión de viviendas a las personas físicas a las que legítimamente corresponde, o dificultan e imposibilitan la gestión de aquellas viviendas en manos de organizaciones sociales sin ánimo de lucro y de entidades vinculadas a Administraciones públicas, que están dedicadas

Así mismo, es necesaria la postulación para ejercitar esta acción de desahucio.

Segundo. Legitimación pasiva.

En relación con la legitimación pasiva, conviene analizar dos cuestiones:

Por un lado, en estos supuestos de ocupación ilegal de viviendas, habitualmente concurre un problema consistente en la dificultad a la hora de determinar la identidad de los ocupantes ilegales ya que, frecuentemente, las irrupciones de estos en las viviendas suelen llevarse a cabo con clandestinidad, así como con alternancia entre diferentes ocupantes.

Por otro lado, el legislador tuvo en cuenta esta problemática a la hora de establecer la respuesta legal, al reconocer al actor la facultad de dirigir la demanda contra los desconocidos o ignorados ocupantes de la misma (ex art. 437.3 bis LEC), sin que concurra el requisito general de incluir la identificación de las personas demandadas<sup>64</sup>. Como es evidente, ello

---

a fines sociales en beneficio de familias en situación de vulnerabilidad, pero que su ocupación ilegal impide que puedan ser adjudicadas a aquellas personas o familias a las que correspondería según la normativa reguladora en materia de política social. Indisponibles, por tanto, para el fin para el que están destinadas, suponiendo ello un grave perjuicio social”.

El propio Preámbulo incluye una conclusión respecto a por qué prevé una limitada legitimación activa:

“Es por todo ello que conviene articular los mecanismos legales ágiles en la vía civil que permitan la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de su vivienda, cuando se trata de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.

<sup>64</sup> Al respecto, se debe tener en cuenta lo recogido por los artículos 155 LEC (cláusula general), 399 LEC (en relación con el juicio ordinario) y 437 LEC (respecto al juicio verbal, el cual establece una remisión en relación al contenido y forma de la demanda a las normas del juicio ordinario, es decir, que lo recogido en el artículo 399 LEC para el juicio ordinario, en lo que respecta al contenido y forma de la demanda preclusión de alegaciones y litispendencia, se aplicará igualmente al juicio verbal), los cuales establecen, cada uno para su respectivo ámbito, la obligatoriedad de incluir en la demanda los datos identificativos de la persona del demandado. Al respecto, resulta muy interesante (tanto en esta cuestión como, en general, para todo el trabajo y el estudio de Derecho Procesal Civil), la obra:

GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Ley de Enjuiciamiento Civil comentada y con jurisprudencia*. Wolters Kluwer, 2017. Páginas 255-257, 503-509, 567-573.



supone un rasgo muy particular de este tipo de juicio verbal debido a que, por regla general, es necesario incluir en la demanda la identidad de la persona del demandado. Por tanto, la inclusión de esta excepción supone un acierto del legislador ya que, en caso contrario, la respuesta establecida al problema de la ocupación ilegal de viviendas no hubiera sido eficaz, dada la complejidad que supone para el actor el conocer la identidad de las personas que se hallan en su interior.

Por último, y al margen de la posibilidad del demandante de, a la hora de interponer la demanda, incluir dicha mención de los “desconocidos ocupantes” para hacer referencia a los demandados, el artículo 441.bis LEC dispone que la demanda ha de notificarse a quien se encuentre en el inmueble en el momento de llevar a cabo la notificación.

#### B) Documentos que han de acompañar a la demanda

Desde un punto de vista general, la demanda de desahucio de okupas ha de ir acompañada de una serie de documentos tales como el poder acreditativo del Procurador, entre otros (documentos genéricos que son necesarios presentar en cualquier tipo de demanda, ex art. 265.1 LEC).

Desde un punto de vista particular (437.3 bis LEC), la demanda habrá de ser acompañada del título en que el actor funde su propiedad o su derecho a poseer<sup>65</sup>. La inclusión de este

---

Para el supuesto de los juicios verbales de desahucio, por tanto, la regla general es la identificación de los demandados. La nueva clase de juicio verbal de desahucio de okupas se aparta de tal régimen general, constituyendo una excepción.

<sup>65</sup> Meramente a título de ejemplo, el actor puede justificar ser propietario del inmueble en cuestión mediante una escritura pública notarial, así como ser el poseedor legítimo de la vivienda a través de un contrato de arrendamiento, de una sentencia judicial que confiere a la persona el derecho de uso y disfrute del inmueble...

Ahora bien, la LEC no especifica ningún documento en concreto, sino que, como apunta José Garberí Llobregat, podrá ser *“cualquier documento justificativo de la propiedad del inmueble en cuestión o justificativo del derecho a poseer la misma”*. Obra:

GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 167 (segundo párrafo).

Teniendo como fundamento el artículo 266.4 LEC, a saber, *“Se habrán de acompañar a la demanda aquellos otros documentos que esta u otra ley exija expresamente para la admisión de la demanda”*, el artículo 437.3 bis

título es condición *sine qua non* para que la Autoridad Judicial admita a trámite la demanda; es decir, la no presentación de título que acredite que el actor es propietario o poseedor legítimo de la vivienda ocupada es causa formal de inadmisión de la demanda (previa concesión por parte del Juzgado o Tribunal del trámite de subsanación). En caso de que el actor no adjuntara el referido título, la Autoridad Judicial inadmitiría a trámite la demanda, no produciendo efectos de cosa juzgada.

### C) Traslado de la demanda

En relación con el traslado de la demanda, es necesario comentar varias cuestiones.

Primero. Interposición de la demanda.

En primer lugar, la LEC establece en su artículo 437.3 bis una facultad para el actor muy peculiar, consistente en la posibilidad de dirigir la demanda genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, por las razones ya comentadas.

Segundo. Notificación.

Ahora bien, simultáneamente los artículos 437.3 bis LEC y 441.1 bis LEC prevén, para garantizar el derecho de defensa de los demandados, una serie de exigencias a la hora de proceder a notificar la demanda. Al respecto, y según lo dispuesto en el propio artículo 441.1 bis LEC, podemos encontrarnos ante dos supuestos distintos:

- a) Que la notificación se realice “a quien se encuentre habitando la vivienda”, si algún ocupante de la misma se hace cargo de la notificación y se identifica debidamente ante quien la efectúa.
- b) Que la notificación se realice “a los ignorados ocupantes de la vivienda”, si algún ocupante se hace cargo de la notificación, pero no se identifica ante quien la efectúa.

Cabe destacar que el aludido precepto recoge la posibilidad de que el encargado de llevar a cabo la notificación de la demanda vaya acompañado de los agentes de la autoridad “*a efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes*”.

Tercero. Servicios sociales.

---

LEC recoge como presupuesto para la admisión de la demanda el referido título: “*A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer*”.

Por último, y siempre que los ocupantes de la vivienda hubieran otorgado su consentimiento, se comunicará la resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes a los servicios públicos competentes en materia de política social, por si procediera su actuación<sup>66</sup>.

#### D) La solicitud de desalojo inmediato de la vivienda

---

<sup>66</sup> Es necesario destacar las reiteradas referencias de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (introducidas a través de la reforma operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio) en relación con la comunicación de las resoluciones judiciales de entrega de la posesión y desalojo de los ocupantes de las viviendas en cuestión a los servicios sociales, por si procediera su actuación, constituyendo tal extremo bajo mi punto de vista un importante mecanismo de política social. Tales referencias las encontramos en el Preámbulo de la citada norma (en diversas ocasiones), y en los siguientes preceptos:

Se adiciona un nuevo apartado 4º al artículo 150 LEC, respecto a la notificación de resoluciones (dentro del Libro I, Título V): *“Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.”*

(En relación con la notificación de la demanda) El artículo 441.1 bis LEC dispone:

Párrafo 1º: *“Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados”.*

Párrafo 3º: *“En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan”.*

Las citadas referencias son recientes incorporaciones a la L.E.C a través de la Ley del año 2018. Ahora bien, con anterioridad ya existían otras múltiples alusiones a los servicios públicos competentes en materia social en relación con el resto de clases del desahucio (analizadas en la primera parte del presente trabajo), por lo que debo apuntar como opinión personal que el legislador se ha preocupado por, al mismo tiempo de proteger los derechos e intereses de los propietarios y poseedores legítimos de los inmuebles, prever soluciones para la problemática derivada de las situaciones de vulnerabilidad económica. Por tanto, creo que en nuestro Estado sí que se promueve, en la medida de las posibilidades, las condiciones necesarias para hacer efectivo el “derecho” a la vivienda digna y adecuada que consagra el artículo 47 CE, prestando especial atención a aquellas personas en riesgo de exclusión social.

La acción que ejercita el demandante tiene una naturaleza estrictamente posesoria, ya que lo que pretende el actor es la inmediata recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella, la cual ha sido supuestamente ocupada ilegalmente.

En este punto, cabe destacar que la propia jurisdicción civil permite el desalojo de un inmueble ocupado, sin que haya que acudir necesariamente a la vía penal. En este sentido se pronunció la Audiencia Provincial de Zamora, en AAP Secc. 1ª, de 5 de mayo de 2017, num rec. 58/2017, num resol. 29/2017: *«Tal ocupación o posesión debe concluir, de no actuarse mecanismos de ejecución cautelar penal, mediante su desalojo en la vía civil»*.

#### ❖ Funcionamiento en la práctica

Si atendemos a la literalidad de la norma, el artículo 441.1 bis LEC contempla como mera opción entre varias posibles que el actor formule entre sus peticiones la del inmediato desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente, y su correspondiente entrega de la posesión al mismo. Ahora bien, en la práctica, el actor incluirá dicha petición en todo caso, ya que no tiene ningún sentido que el demandante se limite a solicitar al Juez el reconocimiento de su derecho a poseer. Por tanto, como muy acertadamente concluye José Garberí Llobregat, la petición consistente en la inmediata entrega de la posesión de la vivienda y el desalojo de los ocupantes pasa a ser, en la práctica, una regla general absoluta<sup>67</sup>.

#### ❖ Desarrollo procedimental

El desarrollo del incidente de desalojo inmediato de la vivienda consta de los siguientes trámites:

1º. Interposición de la demanda: el plazo máximo para que la demanda pueda ser admitida a trámite es de un año desde que tuvo lugar la desposesión de la vivienda (ex art. 439.1 LEC).

2º. Tras dicha interposición, el LAJ requerirá a los ocupantes para que aporten, en el plazo de 5 días desde la notificación de la demanda, un título que justifique su situación posesoria.

Cabe destacar que tal requerimiento no es de pago, se refiere única y exclusivamente a la presentación de un documento justificativo de la situación posesoria.

---

<sup>67</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018. Página 169.

Como puede observarse, se trata de un plazo breve (5 días), dado que precisamente lo que pretendía el legislador con esta novedosa clase de desahucio era atribuirle el carácter sumario.

3°. Tras el requerimiento del LAJ, los ocupantes pueden adoptar las siguientes conductas:

a) No atender el requerimiento de ningún modo (es decir, permanecer inactivos ante el requerimiento judicial) o no aportar justificación suficiente de encontrarse ocupando la vivienda legalmente (es decir, presentando documentos que no justifican en absoluto la posesión de la vivienda), y habiendo presentado el actor título bastante que acredite que es el propietario o poseedor legítimo de aquella: en cuyo caso la Autoridad Judicial dictará un auto acordando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda. Contra el referido auto no cabe recurso alguno.

b) Que los ocupantes atiendan debidamente al requerimiento, presentando documentos justificativos de la situación posesoria, supuesto en el que el juicio verbal continuará con normalidad (ex art. 441.1 bis LEC, del cual se deduce tácitamente lo expuesto).

4°. En caso de que se acuerde por la Autoridad Judicial el desalojo de los ocupantes de la vivienda y su entrega al actor, como ya ha sido apuntado, el artículo 441.1 bis LEC dispone que en el auto el Juez ordenará comunicar tal circunstancia a los servicios públicos competentes en materia de política social para que, en el plazo de 7 días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan, siempre y cuando los interesados hubieran otorgado su consentimiento.

#### E) La contestación a la demanda

Como se señaló anteriormente, ante el requerimiento por el LAJ a los ocupantes de la vivienda, estos pueden reaccionar de tres formas posibles:

- ❖ No atender el requerimiento.
- ❖ No aportar justificación posesoria suficiente.
- ❖ O presentar títulos justificativos de su posesión.

En los dos primeros casos, el juicio verbal concluye con la emisión de un auto donde el Juez ordena la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, con lanzamiento de los ocupantes ilegales.

Por el contrario, si los ocupantes procedieron a presentar un título justificativo de su posesión, evitan provisionalmente el desalojo inmediato y el juicio verbal continúa con normalidad. Posteriormente, tales ocupantes pueden reaccionar a través de dos conductas:

a) No presentando contestación a la demanda: no es la conducta lógica, ya que carece de sentido que los ocupantes de la vivienda enerven el inmediato desalojo mediante la presentación de títulos justificativos de la posesión y, posteriormente, no contesten a la demanda en el plazo previsto. En ese caso, el Juez "procederá de inmediato a dictar sentencia".

b) Contestando a la demanda: la L.E.C recoge una especialidad en relación a la contestación a la demanda fundada en el artículo 250.1.4º LEC. Tal particularidad consiste en que la L.E.C establece un posible contenido de la contestación muy limitado, pudiendo el demandado fundar su oposición a la pretensión formulada, únicamente, en dos alternativas:

- a. La existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda.
- b. La falta de título por parte del actor.

Por tanto, la L.E.C no admite que el demandado pueda esgrimir ningún otro tipo de defensa, alegación o argumento para evitar el lanzamiento y la entrega de la vivienda al actor.

#### F) La ejecución de la sentencia

En relación con la ejecución de la sentencia, el juicio verbal de recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente cuenta con una única especialidad, no por ello menos importante.

El artículo 548 LEC establece un plazo general de 20 días a modo de "periodo de cortesía" o plazo de espera, en el cual no se llevará a cabo la ejecución de las resoluciones procesales, para que el derrotado en juicio cumpla voluntariamente la decisión adoptada por el Tribunal en sentencia (cláusula que opera como regla general para los procesos civiles).

Dado que la voluntad del legislador introduciendo este nuevo juicio verbal es la de configurarlo como proceso sumario, este se aparta del régimen general (constituye una excepción) recogiendo el artículo 441.1 bis LEC que "*La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548*", no siendo necesario que el ejecutante tenga que esperar para solicitar la misma el referido plazo.

Por último, cabe destacar que la resolución judicial no surte efectos de cosa juzgada.

#### 4.4 Perspectiva penal y procesal penal

Desde la perspectiva penal, la ocupación de viviendas plantea una serie de problemas. A lo largo de las siguientes páginas se aporta un estudio respecto a las responsabilidades penales en las que puede incurrir toda persona que ocupe ilegalmente una vivienda, siendo la idea clave a tener en cuenta en todo momento si la vivienda objeto de la ocupación constituye o no morada ajena. Del mismo modo, se expondrán las responsabilidades penales que podrán ser exigidas a aquellos perjudicados por las referidas ocupaciones que, en lugar de activar los mecanismos previstos en la legislación vigente, opten por tomarse la justicia por su mano y ser ellos mismos quienes pretendan hacer valer sus derechos.

##### 4.4.1 Ejercicio arbitrario del propio derecho

El ordenamiento jurídico es meridianamente claro estableciendo la máxima de que cualquier persona que vea vulnerados sus derechos ha de acudir a los Tribunales de justicia para solicitar su tutela efectiva, activando los medios legales previstos. Lo que no va a estar permitido en ningún caso es que el perjudicado lleve a cabo lo conocido como “vía de hecho”. Incurriendo en esta clase de acciones, el originariamente perjudicado por la ocupación ilegal de su vivienda podría pasar a ser considerado como presunto autor de un supuesto delito de coacciones, amenazas o, preferentemente, de realización arbitraria del propio derecho.

Esta última conducta se encuentra tipificada en el artículo 455 CP, el cual recoge un tipo básico en su primer apartado, castigando “al que, para realizar un derecho propio, actuando fuera de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas” y, en su segundo apartado, un subtipo agravado para los supuestos de uso de armas u objetos peligrosos.

Los elementos más relevantes a destacar de este tipo aplicados a nuestro tema a tratar son los siguientes:

- La acción consiste en utilizar violencia, intimidación o fuerza en las cosas, fuera de las vías legales, con el fin de realizar un derecho, el cual puede consistir en un derecho real

(de propiedad, de posesión, de uso y disfrute, de disposición...), o en derechos económicos que se hayan podido ver lesionados por la acción de la ocupación ilegal<sup>68</sup>.

- Evidentemente, el sujeto activo es el titular de aquel derecho para cuyo ejercicio se han utilizado vías no legales para hacerlo valer, es decir, el propietario de la vivienda, aquella persona con derecho a poseerla, entre otros.
- En este sentido, solamente cabe la comisión dolosa<sup>69</sup>.
- Además, el Código Penal exige un elemento subjetivo específico, a saber, el ánimo de realizar un derecho propio. Por tanto, inicialmente consiste en el ejercicio de un derecho del que la persona es titular, pero se lleva a cabo “tomándose la justicia por su mano” y no respetando los cauces legales, lo que eleva tal conducta a ser considerada como delito.
- Se trata de un precepto especial con respecto a otros tipos tales como las coacciones, amenazas o robo. Por tanto, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 8-1º CP, se aplicará preferentemente este tipo penal y solamente se acudiría al resto de los delitos referidos de manera subsidiaria, si no concurrían los elementos del tipo del 455 CP.
- El que incurre en esta conducta no tiene ánimo de lucro, únicamente tiene ánimo de realizar un derecho propio, elemento que lo diferencia del delito de robo.

Como conclusión podemos extraer que la persona que ve vulnerados sus derechos como consecuencia de una ocupación ilegal de su vivienda, para combatir tal ocupación (presuntamente ilegal), debe activar las vías previstas en el ordenamiento jurídico, y no puede

---

<sup>68</sup> MUÑOZ CONDE, Francisco. Derecho penal, parte especial (23ª edición). Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. Páginas 912-914.

Francisco Muñoz Conde ofrece como ejemplo del ejercicio arbitrario del propio derecho, en relación con la primera parte del presente trabajo, el del propietario de un inmueble que impide entrar al inquilino moroso en el piso arrendado, bien intimidándolo, bien cambiando la cerradura de la casa (obra citada, página 913). Tal ejemplo es igualmente aplicable en el supuesto de la ocupación ilegal de viviendas. Y prosigue dicho autor diciendo que si no existiera el derecho que se pretende ejercitar por vía de hecho, podría ser apreciado un delito de amenazas o de coacciones.

<sup>69</sup> Artículo 12 CP: “Las acciones u omisiones imprudentes solo se castigarán cuando expresamente lo disponga la Ley”. El artículo 455 CP no contempla la comisión por imprudencia del delito de realización arbitraria del propio derecho, por lo que únicamente será punible la comisión en su modalidad dolosa.



pretender recuperar la posesión de la misma recurriendo a la vía de hecho, lo cual no está ni debe estar permitido por el ordenamiento jurídico.

#### *4.4.2 Responsabilidad penal de los ocupantes ilegales de las viviendas*

En contraposición a la realización arbitraria del propio derecho, el interesado, para recobrar la posesión del inmueble ilegalmente ocupado, debe activar los mecanismos previstos por la Ley. De esta manera, podemos encontrarnos tres tipos de supuestos penales:

- 1) Situaciones atípicas penalmente (de tal modo que únicamente tendrían repercusión en el ámbito civil).
- 2) Delitos de usurpación de bienes inmuebles (ex art. 245 CP), que podrán ser menos graves o leves (art. 13 CP, en concordancia con el art. 33 CP), en función de su concurrencia o no violencia o intimidación en las personas.
- 3) Supuestos de delito menos grave de allanamiento de morada (ex art. 202 CP).

La clave que va a determinar si nos hallamos ante una u otra situación es si el inmueble ocupado constituye morada ajena o no. A continuación, se lleva a cabo un breve análisis de ambos tipos penales.

#### A) La usurpación de bienes inmuebles

##### 1) Régimen

El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles se halla tipificado en el artículo 245.2 CP, el cual dispone que “El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”. La pena que asocia el citado precepto al delito de usurpación pacífica de inmuebles lo configura como un delito leve, con las consecuencias que se detallarán ulteriormente.

Cabe destacar igualmente que esta figura delictiva es la que más vinculada se encuentra con la idea de la okupación de viviendas. Muñoz Conde apunta (así como la doctrina en general) que el legislador ha pretendido que quede cubierta la problemática ocasionada por los conocidos como «okupas» en el plano penal a través del delito de usurpación pacífica de

inmuebles<sup>70</sup>. Así mismo, la *SAP Barcelona, Secc. 13ª*, de 24 de febrero de 2016, num. Rec. 146/2015, num resol. 80/2016 concluyó que «Penalmente, se castiga la ocupación pacífica (no violenta) de viviendas e inmuebles que no constituyen morada (vacías) en el art. 245.2 CP, introducido en el CP 1995 con evidente intención “desalentadora” del movimiento OKUPA». Aunque, como ya ha sido apuntado, en función de cuál sea el inmueble ocupado y la forma en la que se produce tal ocupación, los sujetos activos de tal conducta pueden incurrir en otras figuras delictivas.

## 2) Posiciones jurisprudenciales

A nivel práctico, de la observancia de las distintas resoluciones dictadas por las diferentes Audiencias Provinciales podemos concluir que existen dos posturas contrapuestas que han sido adoptadas por los Tribunales en relación con este tipo penal:

### ❖ Despenalización

Un primer sector jurisprudencial, apoyado por una amplia parte de la doctrina, apuesta por la no aplicación del artículo 245.2 CP por considerar que dicho precepto debería ser suprimido del ordenamiento penal. Tal postura se basa en tres motivos principales:

- 1) La aplicación del precepto penal en cuestión colisiona contra los principios de intervención mínima y última ratio del Derecho Penal<sup>71</sup>.
- 2) El bien jurídico protegido por el tipo (la posesión, el derecho de propiedad) ya dispone de otras vías de protección, fundamentalmente en vía civil. Tal sector estima este tipo innecesario e impropio de la sociedad actual, por no representar un

---

<sup>70</sup> MUÑOZ CONDE, Francisco. Derecho penal, parte especial (23ª edición). Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. Página 410. El citado autor señala que los conocidos como «okupas» “constituyen un movimiento contestatario bastante extendido en algunas ciudades”.

<sup>71</sup> La SAP Valencia, Secc. 4ª de 10/01/2017 justifica la no aplicación del artículo 245.2 CP motivándolo con una serie de argumentos jurídicos, fundamentalmente la necesaria aplicación restrictiva y estricta de las normas penales, el respeto al principio de intervención mínima y la “obligada interpretación de las normas jurídicas de conformidad con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas” (artículo 3.1 del Código Civil).

auténtico peligro para la propiedad, suficientemente garantizada por la técnica registral y los mecanismos civiles de tutela<sup>72</sup>.

- 3) Además, algunos Tribunales han entendido que la entrada en vigor de la L.O 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana y, concretamente, su artículo 37.7, supone una derogación tácita del artículo 245.2 CP, al disponer que “Son infracciones leves: 7. La ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal”.

#### ❖ Aplicación del artículo 245.2

Por el contrario, otro sector jurisprudencial defiende la aplicación del referido precepto con el argumento de que por el principio de legalidad y la necesaria sujeción de los jueces al imperio de la Ley (artículo 117 CE), estos han de aplicar la Ley penal vigente al supuesto de hecho contemplado por la norma, y no es al Juez, sino al legislador, al quien le incumbe decidir cuáles deben ser los límites de la intervención del Derecho penal mediante la fijación de los tipos y las penas<sup>73</sup>.

#### ❖ Postura del Tribunal Supremo: STS Sala II de 12 de noviembre de 2014

El Tribunal Supremo ha sentado una serie de presupuestos para que, en la praxis judicial, pueda ser aplicado el tipo recogido en el artículo 245.2 CP. La ocupación pacífica de inmuebles, para ser punible, requiere de los siguientes elementos:

---

<sup>72</sup> VIVES ANTÓN, Tomás S. Derecho penal parte especial (4ª edición). Valencia: Tirant lo Blanch, 2015. Páginas 386-387.

<sup>73</sup> IZQUIERDO BLANCO, Pablo, y PICÓ I JUNOY, Joan. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas: comentarios, textos legales, formularios, jurisprudencia, bibliografía*. Wolters Kluwer, 2017. Páginas 293-295. La Magistrada Sandra Noguera Capilla concluye en su opinión personal que no comparte la destipificación de este tipo penal (posicionándose, por tanto, dentro de este segundo sector doctrinal y jurisprudencial).

Del mismo modo, a favor de la aplicación del tipo del art. 245.2 CP se puede incluir a la ya citada SAP Barcelona, Secc. 13ª de 24 de febrero de 2016, num. Rec. 146/2015, num. Resol. 80/2016, que recoge que «La vivienda vacía “se protege” desde el punto de vista penal y desde el punto de vista civil.»

- 1) La ocupación, sin violencia o intimidación, de un inmueble, vivienda o edificio ajeno que en ese momento no constituya morada. (Que el inmueble en cuestión constituya o no morada ajena va a ser la clave de bóveda para determinar si nos hallamos ante un supuesto delito de usurpación pacífica de inmuebles (art. 245.2 CP) o de allanamiento de morada (art. 202 CP), el cual es delito menos grave, lo que conlleva las consecuencias que posteriormente se expondrán.)
- 2) El Tribunal Supremo hace referencia a los “casos más graves de desposesión continuada, permanente y estable” en contra del titular dominical del inmueble, es decir, se requiere una vocación de permanencia, quedando al margen del tipo penal aquellas otras ocupaciones meramente ocasionales o esporádicas. De este modo, aquellas otras ocupaciones serían atípicas penalmente, teniendo relevancia únicamente en el plano civil.

Ahora bien, para calificar una conducta como “continuada, permanente y estable” hay que analizar el caso concreto, porque no hay parámetros jurisprudencialmente claros que delimiten en qué supuestos concurre dicha estabilidad y en cuáles no, sino que el Tribunal Supremo se limitó a plasmar ese criterio jurídico indeterminado.

- 3) Que la persona que lleva a cabo la ocupación carezca de título jurídico que legitime la posesión, en cuyo caso el perjudicado ha de incoar las acciones civiles procedentes.
- 4) Ha de constar la voluntad contraria del titular dominical a tolerar la ocupación, voluntad que debe ser expresa.
- 5) Debe concurrir dolo en la conducta del sujeto activo, exteriorizado en el conocimiento de la ajenedad del inmueble, la ausencia de título jurídico justificativo de la posesión y la voluntad de perturbar la posesión del titular de la finca ocupada.

### 3) La usurpación como delito leve

La entrada en vigor de la reforma del Código Penal, operada por la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, propició una degradación del delito de usurpación de inmueble, pasando de ser un delito menos grave a constituir un delito leve, con las consecuencias que ello conlleva<sup>74</sup>. En relación al referido tipo penal, cabe destacar una serie de notas aclaratorias:

---

<sup>74</sup> El artículo 13 CP clasifica las infracciones penales como delitos graves, menos graves y leves, en función de la pena asociada por dicho Código a la conducta en cuestión (en concordancia con el

- 1) Desde el plano procesal penal, el delito de usurpación pacífica de inmuebles se va a tramitar por los cauces del juicio inmediato por delito leve, en el cual no existe fase de instrucción, practicándose la prueba directamente en el acto del Juicio Oral.
- 2) Respecto a la asistencia jurídica por parte de Letrado, la regla general del Derecho procesal penal consiste en que los investigados, encausados o procesados han de actuar representados por Procurador y defendidos por Abogado. Excepción a dicha regla general son los delitos leves, para los cuales no es necesario en todo caso tales requisitos de postulación. Ahora bien, para aquellos delitos cuya pena en abstracto sea de multa de, al menos, seis meses, la Ley de Enjuiciamiento Criminal establece la exigencia de aplicación de las reglas generales de defensa y representación. Por tanto, en el delito que estamos analizando, la asistencia letrada al investigado será necesaria en todo caso, conforme al artículo 967 LECrim.
- 3) De conformidad con los artículos 786, 970 y 971 LECrim, en su caso, el juicio por supuesto delito de usurpación inmobiliaria puede celebrarse en ausencia del investigado.
- 4) En relación con la prescripción del delito, según el artículo 131.1 CP, es en este caso de un año. Ahora bien, dado que nos encontramos ante una conducta delictiva, por definición, de naturaleza continuada, el problema consistirá en determinar el inicio del cómputo de ese año de prescripción, extremo del cual dependerá la perseguibilidad o no del ilícito. Dicho inicio tendrá lugar el día en que se realizó la última infracción o cesó la conducta.

#### 4) El error de tipo

En virtud de lo dispuesto por el artículo 14 CP, una línea de defensa para los denunciados por supuesta ocupación ilegal de vivienda puede consistir en alegar un error de tipo sufrido por los ocupantes ilegales, aduciendo tener la creencia errónea y la buena fe de disponer de

---

artículo 33 CP). El mismo precepto, en su apartado cuarto, establece que cuando una pena pueda ser considerada por su extensión como leve y menos grave, el delito se considerará, en todo caso, como leve, supuesto ante el que nos hallamos en este caso, al tener asociada la usurpación pacífica de inmueble una pena de multa de tres a seis meses (señalando el artículo 33 CP, apartado 4, letra g, que la multa hasta tres meses es pena leve).

justo título que justifique la posesión de la vivienda. En caso de que el Juez o Tribunal apreciara la concurrencia de tal error, excluiría la responsabilidad criminal del presunto autor.

Ahora bien, en este sentido el Tribunal Supremo ha consolidado una jurisprudencia restrictiva para apreciar el error de tipo o de prohibición recogidos en el artículo 14 CP, como no podía ser de otra manera.

#### 5) Vía más ventajosa a activar por el perjudicado

En este punto cabe plantearse cuál será la vía más ventajosa a activar por el perjudicado en función del caso concreto. Pues bien, a nivel práctico, es necesario exponer las siguientes circunstancias:

##### ❖ La vía civil como la opción más ventajosa para el perjudicado

1) En primer lugar, cabe destacar que en muchos casos para el perjudicado será más efectivo optar por instar un proceso en la vía civil en lugar de interponer una denuncia penal con la finalidad de recuperar la posesión del inmueble tras una sentencia penal de condena por delito del art. 245.2 CP, ya que en el plano penal solamente son punibles los supuestos más graves de usurpación “continuada, permanente y estable” (STS Sala II de 12 de noviembre de 2014). El resto de supuestos son, por tanto, atípicos penalmente.

2) Además, no pueden pasar inadvertidas las dificultades de identificación de los ocupantes de los inmuebles en gran parte de los casos, siendo tal identificación presupuesto necesario para el señalamiento de los denunciados y para la celebración del juicio por delito leve, a diferencia de la vía civil, en la cual se permite dirigir la demanda contra los “ignorados ocupantes” (opción introducida mediante la analizada Ley 5/2018), lo cual supone una ventaja notable para el perjudicado. No hay que olvidar que el Derecho penal exige en este sentido la individualización de la conducta, sin que quepa su aplicación indeterminada.

3) Por último, dado que en los procesos penales por delito leve no hay fase de instrucción y la prueba ha de ser practicada con los estrictos requisitos establecidos por la LECrim, la configuración de este delito como leve entraña en la práctica enormes dificultades probatorias para que pueda concluirse la culpabilidad del denunciado en la sentencia condenatoria. Además, también existen dificultades a la hora de probar la gravedad de la usurpación y el presupuesto de permanencia o estabilidad en la ocupación, dado que en innumerables ocasiones tiene lugar una constante entrada y salida de ocupantes en el tiempo.

#### ❖ Ventajas de la vía penal

Por otro lado, cabe destacar que la vía penal va a presentar determinadas ventajas con respecto a la civil para el perjudicado por una supuesta ocupación ilegal de vivienda.

La vía penal va a resultar más económica que la civil, dado que no concurren sus presupuestos procesales de postulación y bastaría para su inicio con la interposición de una denuncia (regulada en los artículos 259 a 269 LECrim), no siendo preceptiva, por tanto, la intervención de abogado y procurador que, por el contrario, sí resulta necesaria en el ámbito civil.

#### 6) Usurpación de inmueble con violencia o intimidación

Por último, cabe destacar que el propio artículo 245 CP, en su primer apartado, tipifica el supuesto de ocupación de inmuebles (de nuevo, que no constituyan morada) o usurpación de derechos reales inmobiliarios de pertenencia ajena, en los que la conducta se haya perpetrado “con violencia o intimidación en las personas”.

La nota definitoria que va a propiciar si nos hallamos ante un delito de usurpación o de allanamiento, como ya ha quedado asentado, es si el inmueble en cuestión constituye o no morada ajena. En este supuesto, el inmueble objeto de la ocupación no constituye morada ajena, pero la conducta no se lleva a cabo de un modo pacífico (acción tipificada, como ya se ha expuesto, en el artículo 245.2 CP), sino con violencia o intimidación en las personas.

Respecto a la penalidad, el elemento de la violencia o intimidación determina que la pena en abstracto prevista en el Código Penal para el delito del artículo 245.1 sea más elevada que la asociada en su segundo apartado, siendo respectivamente de prisión de uno a dos años, además de las penas en que incurrieran por las violencias ejercidas, para el primer caso, y de multa de tres a seis meses para el delito de usurpación pacífica. La citada pena de prisión de uno a dos años se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

Cabe apuntar, para concluir, que en relación con el tipo subjetivo es necesario dolo y, además, el sujeto debe querer procurarse una utilidad o provecho económico con tal usurpación.

#### B) Allanamiento de morada.

##### 1) Régimen

Si bien es cierto que la figura delictiva de la usurpación pacífica de bienes inmuebles (art. 245.2 CP) es la que más vinculada se encuentra con la idea de la ocupación de viviendas (por

los argumentos expuestos anteriormente), no es menos cierto que también existe una problemática importante respecto a los supuestos en los que las viviendas que son objeto de la ocupación constituyen morada ajena, los cuales van a ser constitutivos de un supuesto delito de allanamiento de morada, delito menos grave (ex arts. 13 y 33 CP) tipificado en el artículo 202 CP, con las consecuencias que ello conlleva.

Dispone el artículo 202 CP que “El particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años”.

De nuevo, al igual que vimos en relación con el delito de usurpación, el Código Penal prevé un tipo cualificado si la conducta del allanamiento se ejecutara con violencia o intimidación (segundo apartado del artículo 202 CP), penado con prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses.

Respecto al bien jurídico protegido, puede apreciarse una cierta evolución en la doctrina, señalando actualmente Muñoz Conde que se trata, “dentro del amplio campo que cubre la intimidad, del derecho a la intimidad de la morada que, más que en el artículo 18.2 CE, encuentra reconocimiento como una emanación específica del derecho a la intimidad”, consagrado en el artículo 18.1 CE<sup>75</sup>.

---

<sup>75</sup> MUÑOZ CONDE, Francisco. Derecho penal, parte especial (23ª edición). Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. Página 291.

Anteriormente, otros autores se han pronunciado en diversos sentidos respecto al bien jurídico protegido en el delito de allanamiento de morada, por lo que ha experimentado una importante evolución. En este sentido, existían dos sectores en la doctrina penal española:

- a) Por un lado, una serie de autores se inclinaban por ser la libertad de voluntad el bien jurídico protegido en el delito de allanamiento de morada (tesis que no parece que tenga cabida en la actualidad). Entre ellos podemos citar a título de ejemplo a Jaso, el cual defendía que con el referido tipo penal se trata de proteger la “voluntad de disposición sobre la propia morada”.
- b) Por otro lado, existe otra línea de juristas que entienden que el bien jurídico a proteger en el delito de allanamiento de morada es la intimidad (que es la postura más aceptada en la actualidad). Autores como Agustín Jorge Barreiro ya acogieron esta idea, defendiendo este último igualmente que el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio, que es un derecho al respeto de la esfera privada y presupuesto para el libre desarrollo de la personalidad humana (que, además, opera como una manifestación importante de la intimidad personal) se protege en el delito de allanamiento de morada. Con otras palabras, afirma que es la intimidad personal, que comprende la inviolabilidad del domicilio y



Como anteriormente citamos, el Magistrado Javier Vázquez Pariente sostiene que el bien jurídico protegido por el delito de allanamiento de morada viene integrado por la inviolabilidad domiciliaria o el derecho a la inviolabilidad del domicilio como manifestación del derecho a la intimidad, tesis que la sustentan las SSTS de 28 de junio de 1999 y de 5 de diciembre de 2005.

Esta es una cuestión que adquiere una gran importancia, ya que pasa frecuentemente inadvertido que la actividad de la ocupación ilegal de viviendas afecta, en determinados casos (los que en este subapartado se exponen, cuando la vivienda objeto de ocupación es constitutiva de morada), a la inviolabilidad del domicilio, siendo este un derecho fundamental – el cual se encuentra consagrado en el artículo 18.2 CE – y, bajo mi punto de vista, la manifestación más sensible e importante del derecho a la intimidad personal y familiar, reconocida en el propio artículo 18.1 CE.

## 2) Los conceptos de “domicilio” en el Derecho civil y constitucional y de “morada” en el Derecho penal

Desde la perspectiva del Derecho civil, el artículo 40 CC recoge el concepto de “domicilio” a efectos de Derecho privado en los siguientes términos: “El domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual y, en su caso, el que determine la LEC”.

Ahora bien, la definición de domicilio en el plano civilista es notablemente más estricta que los conceptos de “domicilio” en el plano constitucional y que “morada” desde la perspectiva penal. La clave a tener en cuenta en esta cuestión es el presupuesto de habitualidad, requerido en el Derecho privado y no siendo condición *sine qua non* en el plano constitucional y penal (el concepto manejado en estas dos últimas disciplinas es prácticamente similar).

### ❖ Concepto de domicilio desde el punto de vista constitucional

Señala la STC de 17 de febrero de 1984 que el concepto constitucional de domicilio es de mayor amplitud que el concepto jurídico privado. La STC 10/2002, de 17 de enero, recoge

---

constituye una zona nuclear de la libertad personal, el bien jurídico protegido en el delito de allanamiento de morada.

Aunque, originariamente, esta figura delictiva surgió para proteger la seguridad de las personas.

Obra: JORGE BARREIRO, Agustín. El allanamiento de morada. Madrid: Editorial Tecnos, 1978. Páginas 23-27.

que “La Constitución no ofrece una definición expresa del domicilio como objeto de protección del art. 18.2 CE. Sin embargo, este Tribunal ha ido perfilando una noción de domicilio de la persona física cuyo rasgo esencial reside en constituir un ámbito espacial apto para un destino específico, el desarrollo de la vida privada. Este rasgo ha sido señalado de forma expresa en Sentencias recientes (SSTC 94/1999, de 31 de mayo, FJ 4; 283/2000, de 27 de noviembre, FJ 2; entre otras)”.

También cabe destacar que “el domicilio inviolable es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Por ello, a través de este derecho no solo es objeto de protección el espacio físico en sí mismo considerado, sino lo que en él hay de emanación de la persona y de esfera privada de ella” (ex SSTC 22/1984, de 17 de febrero, F.J 5º; 137/1985, de 17 de octubre, F.J 2º; 69/1999, de 26 de abril, F.J 2º; 94/1999, de 31 de mayo, F.J 5º; 119/2001, de 24 de mayo, FF.JJ 5º y 6º; ATC 171/1989).

El concepto de domicilio que manejamos desde el punto de vista constitucional se puede delimitar en dos sentidos:

Por un lado, en sentido negativo, ni el carácter cerrado de un espacio ni el poder de disposición que sobre el mismo tenga su titular determinan que estemos, en todo caso, ante un espacio considerado como domicilio constitucionalmente protegido. Por tanto, no todo recinto cerrado merece la consideración de domicilio a efectos constitucionales<sup>76</sup>.

Por otro lado, en sentido inverso, tampoco la falta de habitualidad en el uso o disfrute impide, en todo caso, que el espacio pueda ser considerado como domicilio. Este matiz será importante a tener en cuenta a la hora de calificar la ocupación ilegal de viviendas como supuesto delito de usurpación (ex art. 245 CP) o como allanamiento de morada (ex art. 202 CP). Por tanto, es irrelevante a efectos constitucionales la intensidad, periodicidad o habitualidad del uso privado del espacio si concurrieran otros elementos, tales como su situación, destino natural, configuración física u objetos en él hallados, a partir de los cuales puede inferirse el efectivo desarrollo de vida privada en el mismo (STC 94/1999, de 31 de mayo, F.J 5º). De esta manera, ha llegado a tener la consideración jurídica de domicilio, a

---

<sup>76</sup> Además, señala la STC 228/1997, de 16 de diciembre, en su F.J 7º, que, en particular, la garantía constitucional de su inviolabilidad no es extensible a “*aquellos lugares cerrados que, por su afectación (como ocurre con los almacenes, las fábricas, las oficinas y los locales comerciales – ATC 171/1989, F.J 2º -, tengan un destino o sirvan a cometidos incompatibles con la idea de privacidad*”.

título de ejemplo, hasta una tienda de campaña, así como otros bienes inmuebles o muebles utilizados de forma circunstancial como vivienda, como las segundas residencias.

Por lo tanto, se maneja un concepto funcional de domicilio, considerándose como tal determinados lugares distintos de la “morada habitual o habitación” (ex STEDH de 16 de diciembre de 1992 – Niemietz contra Alemania).

Cabe destacar, por otro lado, que el reconocimiento del derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio no se encuentra condicionado a la posesión de ningún título jurídico en concreto que vincule a la persona en cuestión con el espacio o lugar considerado como domicilio. De esta manera, no solamente el propietario o titular dominical, sino también el arrendatario, usufructuario, precarista, entre otros, son legítimos titulares del derecho reconocido en el art. 18.2 CE.

Por último, conviene insistir en que en virtud de lo resuelto por el Tribunal Constitucional en SSTC 10/2002 y 189/2004, resulta indiferente a efectos de considerar un inmueble como domicilio la periodicidad con la que se ocupe el mismo, que podrá ser con carácter estable, de temporada (por ejemplo, de vacaciones), de manera accidental o transitoria. Consecuencia de ello es que para que un inmueble pueda tener la consideración de domicilio no es imprescindible el presupuesto de permanencia o estabilidad en el mismo, sino que basta con que la estancia de su titular en aquel sea puntual, igualmente merece la más alta protección constitucional por considerarse el lugar donde el morador ejerce su libertad más íntima.

#### ❖ Concepto de morada en el plano penal

La morada, a efectos punitivos, abarca los lugares o estancias reservadas a una persona, aunque sea accidentalmente (por ejemplo, las segundas residencias o la habitación de un hotel) para su residencia, descanso y satisfacción de las condiciones de vida privada. Según Suárez Montes y Agustín Jorge Barreiro, morada es el “espacio, cerrado o en parte abierto, separado del mundo exterior, en condiciones tales que hagan patente la voluntad de los moradores de excluir de él a terceras personas”<sup>77</sup>. El mismo concepto aporta Muñoz Conde, añadiendo “y que está destinado a actividades propias de la vida privada, propia o familiar”<sup>78</sup>.

---

<sup>77</sup> JORGE BARREIRO, Agustín. El allanamiento de morada. Madrid: Editorial Tecnos, 1978. Página 47.

<sup>78</sup> MUÑOZ CONDE, Francisco. Derecho penal, parte especial (23ª edición). Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. Página 291.

Aunque ya le habrá quedado suficientemente claro al lector, es vital resaltar de nuevo, en esta ocasión respecto al ámbito penal, que la ocupación de cualquier vivienda que sea constitutiva de morada, aunque no concurra el presupuesto de habitualidad (exigido en la disciplina civilista) y se trate de una residencia accidental, circunstancial o de tránsito, va a poder subsumirse en el tipo del artículo 202 CP, siendo una conducta constitutiva de allanamiento de morada.

Así mismo, un elemento determinante a tener en cuenta es si la vivienda objeto de la ocupación ilegal se encuentra o no habitada. Si la vivienda está deshabitada (no constituyendo morada), no existe allanamiento de la misma con su ocupación, ya que la misma ha de estar habitada de forma real y actual, aunque sí puede haber, en su caso, un delito de ocupación de inmuebles del artículo 245.2 CP; por el contrario, como ya ha sido expuesto, sí existe allanamiento de morada cuando accidentalmente se encuentran ausentes sus moradores, porque estén de vacaciones, de viaje, por tratarse la vivienda de una segunda residencia, etc.

El elemento que determina que la ocupación de viviendas deshabitadas no sea constitutiva de allanamiento de morada, sino de usurpación, consiste en que no existe vulneración de la intimidad, sino que afecta a la libertad de disposición sobre el inmueble, por ello su protección penal se ubica en los delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico (Capítulo V – de la usurpación-, del Título XIII – delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico-, del Libro II – Delitos y sus penas-).

---

El Código Penal no recoge ningún concepto de “morada” que especifique qué conductas han de incardinarse en el delito de allanamiento de morada y cuáles no, por lo que el concepto que manejamos ha sido producto de la labor doctrinal y jurisprudencial.

Cabe destacar, por otro lado, que dicha norma sí ofrece un concepto de “casa habitada”, así como de “dependencias de casa habitada”, en los artículos 241.2 y 241.3 respectivamente.

En relación a las dependencias, en el concepto de morada las mismas han de ser incluidas (ex art. 241.3 CP, en concordancia con el artículo 20.4º CP), existiendo asentada Jurisprudencia del Tribunal Supremo que refrenda tal inclusión. Ahora bien, en relación con tales dependencias, la interpretación ha de ser restrictiva y han de ser analizadas en cada caso concreto, debiendo concurrir una serie de presupuestos, como estar siempre directamente conectadas con la morada y formar parte, como un todo, con la morada, de la esfera privada de la víctima. Por el contrario, de lo que no cabe duda es de que los lugares o espacios comunes de un inmueble, como el portal o las escaleras, no integran la noción de morada.

### 3) Elementos del tipo

Brevemente, los elementos que configuran el delito de allanamiento de morada son los siguientes:

- Respecto al sujeto activo, es el particular que, sin habitar en la vivienda, lleva a cabo la conducta típica (en los artículos 204 y 534 se tipifica la misma conducta si el autor fuera autoridad o funcionario público, en función de si la acción se perpetra mediando causa por delito o no).
- Sujeto pasivo es el morador del inmueble allanado, el cual es todo aquel que tiene derecho de exclusión de terceras personas. Es indiferente el título jurídico en virtud del cual se mora.
- La conducta típica consiste en “entrar en morada ajena” o “mantenerse en la misma”, en ambos casos contra la voluntad del morador, oposición que puede ser expresa o tácita. Si la conducta se llevara a cabo con violencia o intimidación, se incurriría en el tipo cualificado del segundo apartado del artículo 202 CP.
- Además, es presupuesto que el uso de tal morada sea actual. Ahora bien, la actualidad del uso no requiere la exigencia de que el morador esté en el lugar en el momento del delito, ni que sea necesaria una permanencia continuada, sino que es suficiente la ocupación ocasional o accidental de la misma.
- En relación con el tipo subjetivo, la comisión del delito de allanamiento de morada solo es punible en su modalidad dolosa, no está castigada la comisión por imprudencia. En este punto, existe una discrepancia respecto al elemento subjetivo del injusto.

Señala el Magistrado Javier Vázquez Pariente que la doctrina y jurisprudencia mayoritarias sostienen que bastará el dolo genérico de entrar en morada ajena o mantenerse en ella siendo consciente de la voluntad contraria del morador (SSTS de 17 de noviembre de 2000 y de 5 de diciembre de 2005). Ahora bien, existen también algunas resoluciones en las que se ha exigido un dolo específico de allanar. En este sentido cabe destacar la STS de 30 de abril de 2001, la cual exigía un ánimo de allanar la morada ajena o de lesionar la intimidad ajena.

### 4) Plano procesal penal

Como delito menos grave, la respuesta legal que el ordenamiento prevé contra los supuestos delitos de allanamiento de morada difiere notablemente respecto a los de usurpación pacífica de inmuebles.

#### ❖ Inicio

El inicio de las actuaciones puede tener lugar de dos maneras diferentes:

a) Por un lado, el delito de allanamiento de morada es delito público, por lo que puede ser perseguido de oficio o por denuncia de cualquier persona que pudiera tener conocimiento del mismo, no siendo presupuesto para su perseguibilidad la interposición de denuncia por el ofendido o su representante legal. Como consecuencia, si los agentes de Policía Judicial tuvieran conocimiento de unos hechos que pudieran revestir los caracteres del delito de allanamiento de morada, deben proceder a la constatación inmediata de los mismos para su esclarecimiento y la determinación de aquellas personas que hayan tenido participación en los mismos (ex art. 284 LECrim).

b) Por otro lado, evidentemente también pueden tener inicio las actuaciones policiales y judiciales a raíz de la interposición de denuncia por parte del perjudicado por la ocupación, que será el supuesto más frecuente en la práctica. En este caso, la denuncia debe provocar una actuación policial y judicial inmediata. Importante matiz es que la interposición de dicha denuncia es facultativa para el ofendido por el delito, pero constituye obligación para todos aquellos que presenciaren su perpetración, de conformidad con el artículo 259 LECrim, con las excepciones previstas en los dos artículos siguientes.

#### ❖ De la detención

Gimeno Sendra define la detención como “una medida cautelar de naturaleza personal y provisionalísima, que puede adoptar la autoridad judicial, policial e incluso los particulares, consistente en la limitación del derecho a la libertad del investigado con el objeto esencial, bien de ponerlo a disposición de la autoridad judicial, bien, si se encuentra ya en dicha situación, de resolver sobre la misma, restableciendo dicho derecho o adoptando una medida cautelar menos interina”.

La detención se regula en los artículos 489 a 501 LECrim, y tenemos que señalar al respecto las siguientes consideraciones:

- Si atendemos a los artículos 490 y 492 LECrim, se puede observar que cualquier particular puede detener (facultad o posibilidad) a un presunto autor de delito de allanamiento de morada, estando los agentes de Policía Judicial obligados (deber, obligación) a proceder a dicha detención si se dieran las circunstancias.
- El artículo 495 LECrim preceptúa que no se podrá detener por simples delitos leves (por regla general, salvo que el presunto reo no tuviere domicilio conocido ni diese fianza bastante a juicio de la Autoridad o agente que intente detenerle, siendo necesaria la concurrencia simultánea de ambos presupuestos para poder detener por un delito leve), razón por la cual si estamos ante un delito del artículo 245.2 CP no se procederá a la detención de los presuntos autores (salvo que se haya perpetrado la ocupación con violencia o intimidación, ex art. 245.1 CP); sin embargo, sí que habrá que proceder a aplicar tal medida cautelar personal si nos halláramos ante un supuesto delito de allanamiento de morada.
- Del mismo modo, según el artículo 494 LECrim el órgano jurisdiccional que conozca o deba conocer de la causa acordará la detención de los referidos sujetos.
- En virtud del artículo 17.2 CE, la detención preventiva no podrá durar más del tiempo estrictamente necesario para la realización de las averiguaciones tendentes al esclarecimiento de los hechos y, como máximo, en el plazo máximo de setenta y dos horas, el detenido deberá ser puesto en libertad o a disposición de la autoridad judicial, la cual será la responsable de adoptar la decisión de en qué situación personal permanecerá el detenido.
- Es el artículo 520 LECrim el que recoge el elenco de derechos de los que es titular toda persona privada de libertad.

#### ❖ Resoluciones judiciales

Por último, cabe destacar que también existe la posibilidad de que la Autoridad Judicial, mediante Auto, conceda la autorización judicial de entrada en la vivienda en cuestión en caso de ser necesario.

Del mismo modo, nuestro ordenamiento procesal penal admite adoptar la medida cautelar del desalojo de la vivienda en el supuesto de allanamiento de morada, pero no así en relación con el supuesto delito leve de ocupación pacífica de inmuebles, la cual habría de esperar al dictado de sentencia firme para que pudiera tener cabida. Aunque como vimos anteriormente

en este trabajo, la propia jurisdicción civil permite el desalojo de un inmueble ocupado, sin que haya que acudir necesariamente a la vía penal para que quepa la adopción de esta medida.

#### ❖ Procedimiento

Los delitos de allanamiento de morada tienen perfecta cabida dentro del artículo 795 LECrim, por lo que pueden ventilarse por los cauces del procedimiento para el enjuiciamiento rápido de determinados delitos, el cual presenta grandes similitudes con el procedimiento abreviado.

Para juzgar a los presuntos responsables del delito de allanamiento de morada, las fases de instrucción e intermedia serán tramitadas por el Juzgado de Instrucción en funciones de Guardia, y el Juicio Oral se celebrará ante el Juzgado de lo Penal. Así mismo, en estos procedimientos reviste especial importancia el papel que lleva a cabo la Policía Judicial.



## CONCLUSIONES

1. El desahucio, en general, y la ocupación ilegal de viviendas, en particular, son cuestiones que se encuentran reguladas por diversas disciplinas, por lo que es importante saber interrelacionar tal régimen disperso para poder dominar el objeto que se trata en el presente trabajo. Uno de los objetivos ha pretendido ser elaborar este texto con vocación de exhaustividad para, precisamente, que el lector pueda ser capaz de conocer a grandes rasgos la normativa que incide en la regulación de esta materia solamente revisando el mismo.
2. La problemática del desahucio, a pesar de ser una cuestión muy tradicional en nuestro Estado, ha crecido exponencialmente su trascendencia en los últimos años, habiendo experimentado un incremento preocupante en concreto la actividad de la ocupación ilegal de viviendas. Como consecuencia de ello, el legislador se ha visto obligado a adaptar paulatinamente la normativa (de momento, procesal civil) para paliar la inexistencia de mecanismos legales adecuados para hacer frente a este tipo de prácticas.
3. Tal adaptación normativa era una obligación inexcusable del legislador, dado que el propietario, usufructuario, o la persona con derecho a poseer la vivienda que se ha visto privada (ilegalmente) de la misma, no puede recuperar tal posesión por sí misma (la legislación procesal prohíbe la autotutela, como no puede ser de otra manera en un Estado de Derecho), ya que tal conducta podría ser constitutiva de diversos tipos penales, tales como ejercicio arbitrario del propio derecho, coacciones, amenazas, etc. Pues bien, parece razonable que si la única vía que tiene tal persona de recuperar legítimamente la posesión de la vivienda es reclamando la tutela a la autoridad judicial, tendrá que ofrecer el ordenamiento jurídico mecanismos legales adecuados para ello. Este será el único medio que pueda eliminar el clima de inseguridad jurídica generado por la referida problemática. Por todo ello, considero la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, un gran acierto del legislador.
4. Al hilo de lo dispuesto en la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, el aumento de la ocupación ilegal de viviendas tiene su origen en distintas fuentes. Ya no se trata únicamente de una ocupación por razones de necesidad o por motivos reivindicativos, sino que la problemática va mucho más allá, habiendo adquirido gran relevancia la actividad de organizaciones que llevan a cabo la ocupación de viviendas por motivos lucrativos, las cuales son consideradas “mafias okupas”.

5. El legislador, con las recientes reformas (aunque era una cuestión que ya se encontraba solventemente implantada en el ordenamiento), ha llevado a cabo un esfuerzo importante a la hora de establecer los supuestos en los que han de intervenir los servicios públicos competentes en materia de política social, fijando tal régimen de manera simultánea con la agilización del desahucio de los ocupantes ilegales de vivienda.
6. El derecho a la “vivienda digna y adecuada”, consagrado en el artículo 47 CE, no es un derecho fundamental. Tampoco se trata, precisamente, de un derecho constitucional ordinario, cuya tutela pueda ser exigida por los ciudadanos acudiendo ante los Juzgados y Tribunales para obtener su reconocimiento y protección. Pero entonces, ¿qué importancia tiene la tan mencionada “vivienda digna y adecuada”? Pues bien, se trata de un principio rector de la política social y económica (tales principios se encuentran consagrados en el Capítulo III del Título I de la Constitución Española, arts. 39 a 52) y como tal, los poderes públicos tienen que promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos tales principios (entre los que se halla el referido artículo 47 CE), en función de las circunstancias concurrentes en cada momento.
7. La ocupación ilegal de viviendas puede ser constitutiva de dos tipos penales, a saber, el delito de usurpación de bienes inmuebles (art. 245 CP) o de allanamiento de morada (art. 202 CP). La clave que va a determinar que con tal actividad se incurra en uno u otro delito consiste en si la vivienda en cuestión es constitutiva de morada o no. En el primer caso, nos hallaremos ante una conducta incardinable en el artículo 202 CP y, si no fuera constitutiva de morada, se trataría de un supuesto delito de usurpación de bienes inmuebles.
8. Una mirada hacia el futuro a corto plazo.

En relación con las conclusiones apuntadas en los numerales dos y tres, de momento, respecto al objeto del presente trabajo, el legislador ha llevado a cabo únicamente una adaptación normativa en el plano procesal civil, donde cabe destacar la importancia de la Ley 5/2018, de 11 de junio. Ahora bien, en este punto nos tenemos que plantear una cuestión: ¿Ha sido suficiente con esta reforma, reiteramos, únicamente en el plano procesal civil, para paliar la inseguridad jurídica generada por la referida ocupación ilegal de viviendas? No parece descabellado responder negativamente a esa pregunta.

¿Y entonces, cómo se puede hacer frente a este verdadero problema que sufren tantas y tantas personas actualmente en nuestro Estado?

Como opinión personal, considero que podría el legislador plantearse nuevas reformas que atajen por completo lo que, bajo mi punto de vista, constituye uno de los mayores problemas en la actualidad, y apunto las siguientes consideraciones a título de ejemplo:

Primero, en cuanto al Derecho penal, respecto al delito de allanamiento de morada tipificado en el artículo 202 CP, parece razonable incrementar la pena prevista en el citado tipo, ya que una pena de prisión de 6 meses a 2 años cuando no concurre violencia o intimidación resulta, en mi opinión, muy favorable al presunto autor, máxime cuando esta figura delictiva protege un bien jurídico del calibre de “la inviolabilidad domiciliaria o el derecho a la inviolabilidad del domicilio como manifestación del derecho a la intimidad” (o, como recoge la Instrucción de la Secretaría de Estado de Seguridad 6/2020, por la que se establece el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ante la ocupación ilegal de inmuebles, “la intimidad personal localizada en la morada”), que posiblemente (en mi opinión, sin lugar a dudas) sea la manifestación más importante del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE).

Segundo, del mismo modo en relación con el Derecho penal, considero que la pena abstracta aplicable al delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles es escasa. Si asumimos que, como ha sido expuesto, el TS ha sentado que solamente son punibles los “casos más graves de desposesión continuada, permanente y estable”, deducimos que van a ser supuestos de cierta entidad los que sean susceptibles de castigo por el Derecho penal a través del tipo del art. 245.2 CP. Simultáneamente nos encontramos que el referido tipo se trata de un delito leve, lo que conlleva lo expuesto en el capítulo IV del presente trabajo. Considero que con lo que ha aumentado en importancia la problemática del desahucio en general en nuestro país, tal vez el legislador debería plantearse agravar la pena aplicable al delito de usurpación pacífica de bien inmueble ya que, si bien es cierto que el Derecho penal es la última ratio, no es menos cierto que dadas las dimensiones que ha adquirido este problema debe actuar con más contundencia para paliar sus consecuencias.

Por último, en relación con el Derecho procesal civil, si bien es cierto que hay que reconocer que el legislador ha ido dando pasos de gigante para hacer frente a la problemática objeto del presente trabajo, considero que el denominado “desahucio express” debe de encaminarse a establecer unos plazos, si cabe, más breves, con el fin de erradicar por completo el clima de inseguridad jurídica provocado.

ANEXO: cuadro comparativo de las clases de juicios verbales de desahucio

	Impago de rentas	Expiración del plazo	Precario	Okupas
Carácter sumario o plenario	Sumario	Sumario	Plenario	Sumarísimo
Cosa juzgada	No	No	Sí	No
Alegaciones y prueba	Limitaciones	Limitaciones	No limitaciones, plenas posibilidades	Limitaciones

## BIBLIOGRAFÍA

- GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de "okupas", introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios*. Barcelona: Aferré, 2018.
- IZQUIERDO BLANCO, Pablo, y PICÓ I JUNOY, Joan. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas: comentarios, textos legales, formularios, jurisprudencia, bibliografía*. Wolters Kluwer, 2017.
- ORTELLS RAMOS, Manuel. *Derecho procesal civil* (Edición nº 19). Thomson Reuters, Aranzadi, 2020.
- JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017
- CARPERI: Oposiciones al cuerpo de Letrados Administración de Justicia.
- GARBERÍ LLOBREGAT, José. *Ley de Enjuiciamiento Civil comentada y con jurisprudencia*. Wolters Kluwer, 2017.
- MUÑOZ CONDE, Francisco. *Derecho penal, parte especial* (23ª edición). Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.
- VIVES ANTÓN, Tomás S. *Derecho penal parte especial* (4ª edición). Valencia: Tirant lo Blanch, 2015.
- JORGE BARREIRO, Agustín. *El allanamiento de morada*. Madrid: Editorial Tecnos, 1978.
- IBARRA SÁNCHEZ, J. L. “La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes”. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10/2018, 2018.
- JIMÉNEZ PARÍS, J. M. *La ocupación de inmuebles en el Código Penal español*. Madrid: Reus. 2018.
- ORTS BERENGUER, Enrique, y GONZÁLEZ CUSSAC, José L. “Compendio de derecho penal. Parte general. Enrique Orts Berenguer, José L. González Cussac, Catedráticos de derecho penal”. Valencia, Tirant Lo Blanch. 2019.
- VIVES ANTÓN, T.S. “Derecho penal. Parte especial / Tomás S. Vivés Antón [y 5 más] ; J. L. González Cussac (coordinador)”. Valencia : Tirant lo Blanch. 2019.

- MOZAS PILLADO, Juan. El delito de usurpación de inmuebles del artículo 245 del Código Penal Español. Programa de Doctorado en Derecho. Universidad de Oviedo. 2020.

WEB GRAFÍA:

<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUUMjE0NDtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3SJwGDUAAAA=WKE>

[Desahucio - Diccionario Jurídico \(eliasymunozabogados.com\)](http://Desahucio - Diccionario Jurídico (eliasymunozabogados.com))

<https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13053--jesus-sanchez-garcia:-quot;la-ocupacion-ilegal-no-puede-ser-titulo-de-acceso-a-la-posesion-de-una-viviendaquot;/>

<https://www.rzs.es/derecho-procesal-desahucio/>

<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUUMjE0NDtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3SJwGDUAAAA=WKE>

<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUUMjE0NDtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA3SJwGDUAAAA=WKE>

## **NORMATIVA RELACIONADA**

- Constitución Española de 1978
- Derecho procesal civil
  - Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
  - Ley 13/2009, de 23 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial (LORLPOJ)
  - Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (LMFAPA)
  - Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal (LMAP)
  - Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (LMFFA)
  - Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC (LRLEC)
  - Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC

- Derecho civil
  - Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil
  - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
  - Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos
  - Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos
- Derecho procesal penal
  - Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal
- Derecho penal
  - Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal
- Instrucción 6/2020 de la Secretaría de Estado de Seguridad, por la que se establece el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ante la ocupación ilegal de inmuebles.