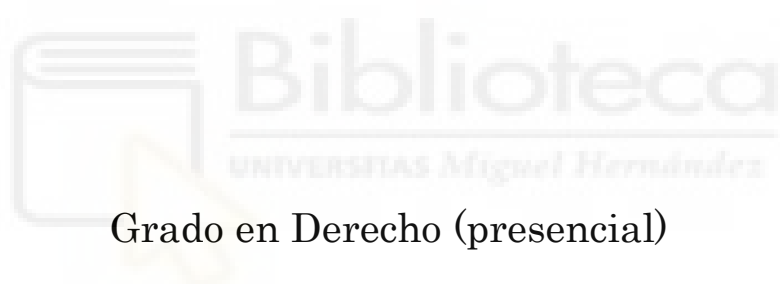


**LOS DESAHUCIOS:
TIPOLOGÍA Y DESCRIPCIÓN.
ANÁLISIS DEL
RDL 11/2020 DE 31 DE MARZO**



Grado en Derecho (presencial)

Trabajo de Fin de Grado para el curso académico 2023-2024

Autor: Iván Ros Martínez

Tutor: Jesús Morant Vidal



Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche

RESUMEN

El presente trabajo viene a centrarse en la figura del desahucio, valorando su importancia, situándolo contextualmente en el momento actual en que nos encontramos, y delimitándolo conceptualmente y distinguiéndolo de otras figuras afines con las que comúnmente es confundido. Tras ello, se viene a desarrollar el procedimiento de juicio verbal de desahucio, sin profundizar demasiado al no tratarse de un proyecto exclusivamente procesal. Posteriormente se analizará el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo en cuanto a su alcance, efectos y tramitación, dada su incidencia en los desahucios, así como en otros procedimientos a los que afecta.



PALABRAS CLAVE

- Desahucio.
- Lanzamiento.
- Ocupación.
- Okupación.
- Juicio Verbal.

ÍNDICE

	Pág.
1- Introducción	
1.1- Objetivos	3
1.2- Marco contextual y justificación del tema	3
1.3- Conceptos previos	12
2- Desahucios: concepto, causas y distinciones	17
2.1- Causas de desahucio	18
2.2- Distinción de figuras afines.....	21
2.2.2- Ejecución hipotecaria	24
2.2.3- Juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada	28
2.2.4- Delitos de allanamiento y usurpación	30
3- El procedimiento de Juicio verbal	
3.1- Competencia y legitimación	37
3.2- Acumulación de acciones y Demanda	39
3.3- Opciones del demandado	42
3.4- Tramitación	44
3.5- Sentencia y Ejecución	47
4- RDL 11/2020: alcance, efectos y procedimiento	51
5- Conclusiones	57
6- Abreviaturas	61
7- Bibliografía	62
8- Índice de jurisprudencia consultada	64

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Objetivos

El presente es, fundamentalmente, un trabajo de revisión e investigación bibliográfica con dos labores. Por un lado, viene a diferenciar y describir los procedimientos más comunes cuya ejecución puede dar lugar al desalojo de un bien inmueble mediante el lanzamiento de sus ocupantes, y su distinción con el desahucio común, el cuál será pieza central del presente. Por el otro, realizar un análisis descriptivo de las medidas del *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, que vienen a afectar a los procedimientos que pueden dar lugar a lanzamiento y el alcance de las mismas, así como sus consecuencias sobre dichos procedimientos.

Con ello se pretende conocer y exponer la idoneidad de un procedimiento u otro, así como para evidenciar determinados errores conceptuales en que la sociedad incurre. Y, en relación con la citada norma, el objetivo excede de dicho encuadramiento para llegar también a ilustrar su impacto en la Administración de Justicia y en la sociedad.

1.2 Marco contextual y justificación del tema

La vivienda es uno de los bienes más básicos para el desarrollo de la vida, puesto que constituye el entorno en el que se desarrolla gran parte de ella, un lugar de descanso e intimidad. Tanto es así, que el artículo 47 de la Constitución Española en su primer inciso dispone que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y después traslada a los poderes públicos la obligación de legislar en qué condiciones hacer efectivo este derecho. Aunque dicho precepto no goza de eficacia directa, tratándose de un principio rector, el legislador constituyente sí tuvo a bien darle protección, estableciendo como derechos fundamentales la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE), y la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE).

Tan importante es que se trata de una temática atemporal para nuestra sociedad, ya sea en conversaciones cotidianas, en tertulias de los medios de comunicación, en los programas de todos los partidos políticos y, por supuesto, en novedades legislativas.

Desde la crisis económica iniciada en 2007, se comenzó a poner en entredicho las posibilidades de acceso a la vivienda y, en su caso, de mantenerla, sucediéndose una ola judicial de desahucios y lanzamientos. En su momento, se afrontó el problema mediante una serie de medidas, alguna de las cuales podremos ver a lo largo del cuerpo del presente. Sin embargo, actualmente, la realidad económica desde la crisis del COVID-19 en el año 2020, con la sucesiva Guerra de Ucrania y el aumento del IPC, ha vuelto a darle impulso a este cuestionamiento lo que ha resultado en novedades legislativas como el RDL 11/2020 y la Ley de Vivienda¹. Además, en los últimos años, en los medios de comunicación se ha manifestado un aumento de los casos de “ocupación”, un fenómeno que ha calado en la opinión pública hasta el punto de llegar a ser uno de los principales temas recurrentes, o incluso de las mayores preocupaciones de la ciudadanía.

Del mismo modo que la “ocupación” de viviendas ajenas se ha incrementado también lo ha hecho la percepción en la ciudadanía de que los poderes públicos y la Justicia han sido ineficaces o incapaces a la hora de afrontar esta problemática. En este marco, incluso la iniciativa privada ha visto una oportunidad de mercado que explotar, así, en el sector privado han surgido las empresas “antiokupas” para tratar de solventar una problemática frente a la cual, al menos, una parte de la sociedad se siente desprotegida.

Todo ello es de especial interés para un jurista debido a los diferentes derechos que se pueden ver afectados por el transcurso de este fenómeno dadas las diversas situaciones que se pueden originar en su contexto, así como el orden jurisdiccional al que pueden estar sujetos, lo cual también ayudará a determinar la solución a adoptar dependiendo del caso. La investigación y el establecimiento de una tipología de las respuestas jurídicas que ofrece nuestro ordenamiento jurídico frente a esta problemática, sobre todo circunscribiéndose a la vía civil, es el *leitmotiv* de este Trabajo de Fin de Grado. El desahucio es la respuesta -o una de ellas, como veremos- que ofrece nuestro ordenamiento jurídico a esta cuestión y será la principal protagonista. Sin embargo, existe cierta confusión en la ciudadanía entre “desahucio” y “lanzamiento”, aunque originariamente en la legislación civil había identidad entre ambos términos², siendo este último concepto el consistente en el desalojo del bien inmueble una vez finalizado el

¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

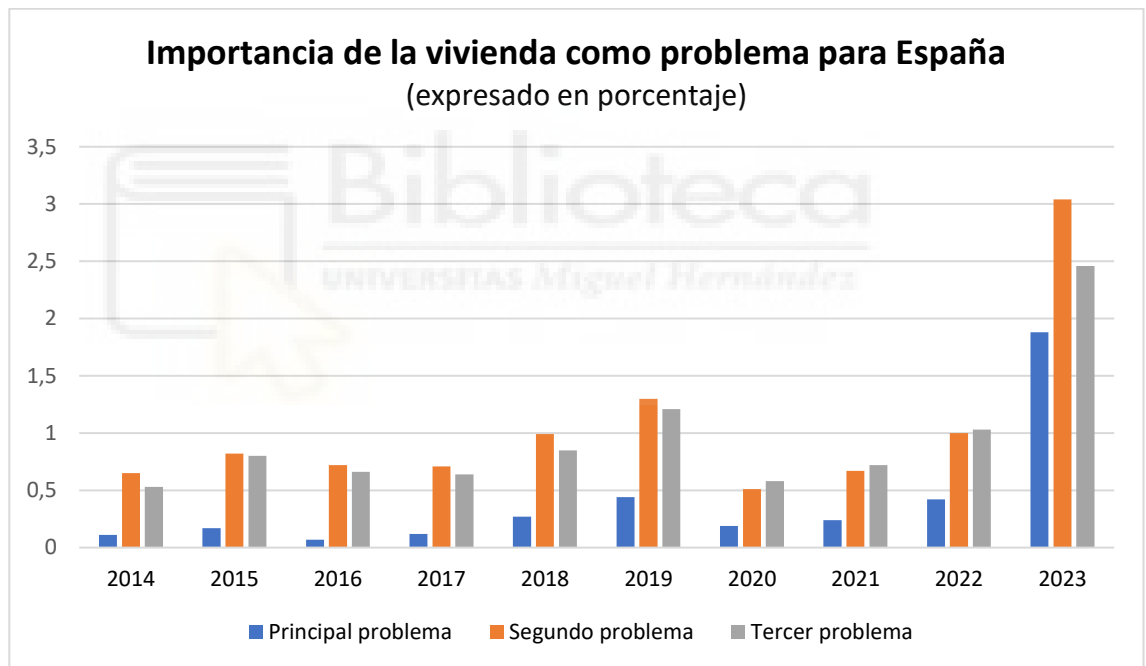
² El artículo 1569 del Código Civil utiliza la expresión “desahuciar judicialmente” haciendo una enumeración de causas, entre alguna de las cuales, la legislación procesal excluye, como veremos de la consideración como desahucio.

procedimiento oportuno, cuya explicación y recopilación, junto con el análisis de su afectación por el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, será la piedra angular del presente.

En primer lugar, y como parte de esta introducción, vamos a indagar en la magnitud de esta problemática para la sociedad examinando su peso en ella, y en la Administración de Justicia. Para ello, vamos a proporcionar una serie de datos distribuidos en gráficas, para posteriormente proceder a su análisis.

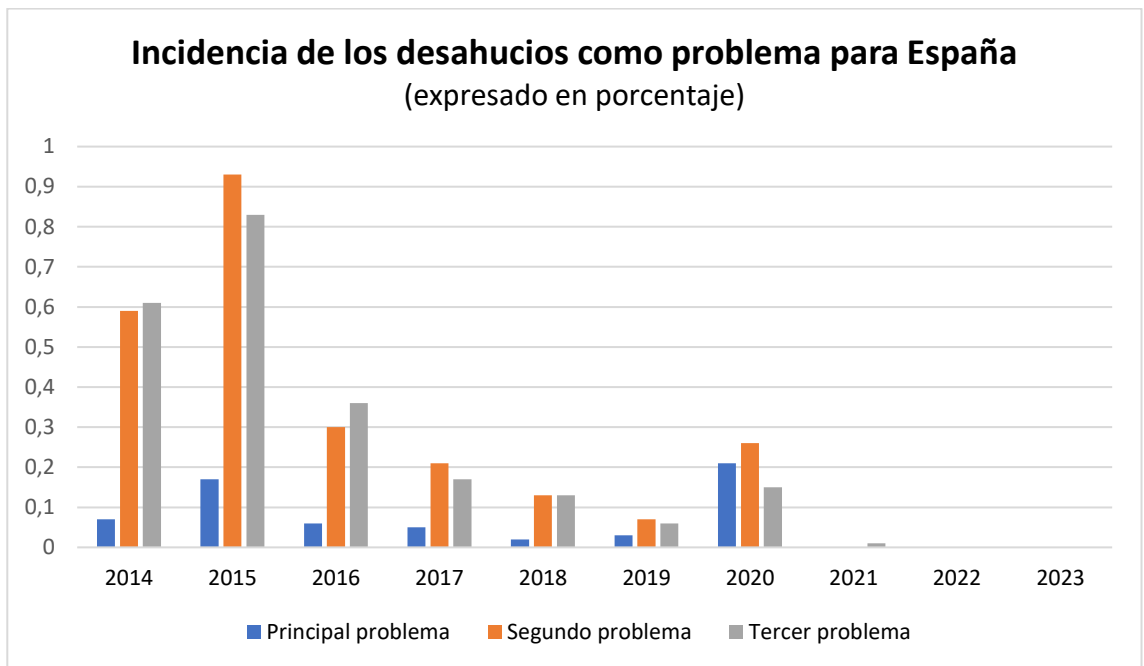
En las primeras gráficas podremos ver la importancia que la ciudadanía otorga a la vivienda, los desahucios y la ocupación, como problema para el país y como problema a nivel personal.

Cuadro 1:



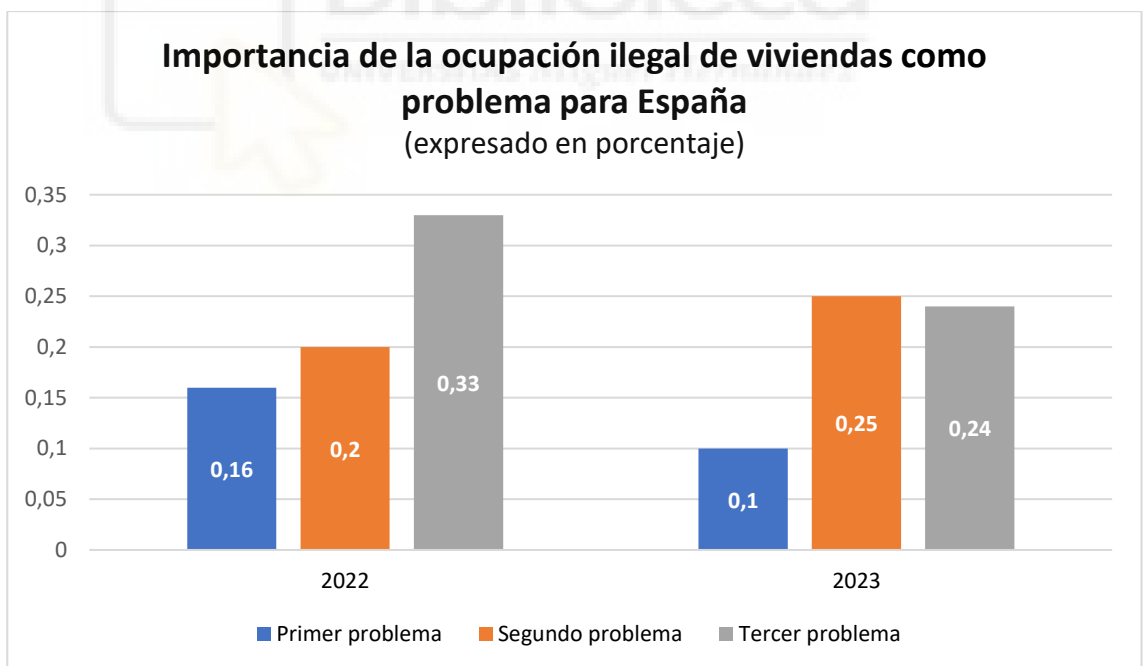
Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS

Cuadro 2:



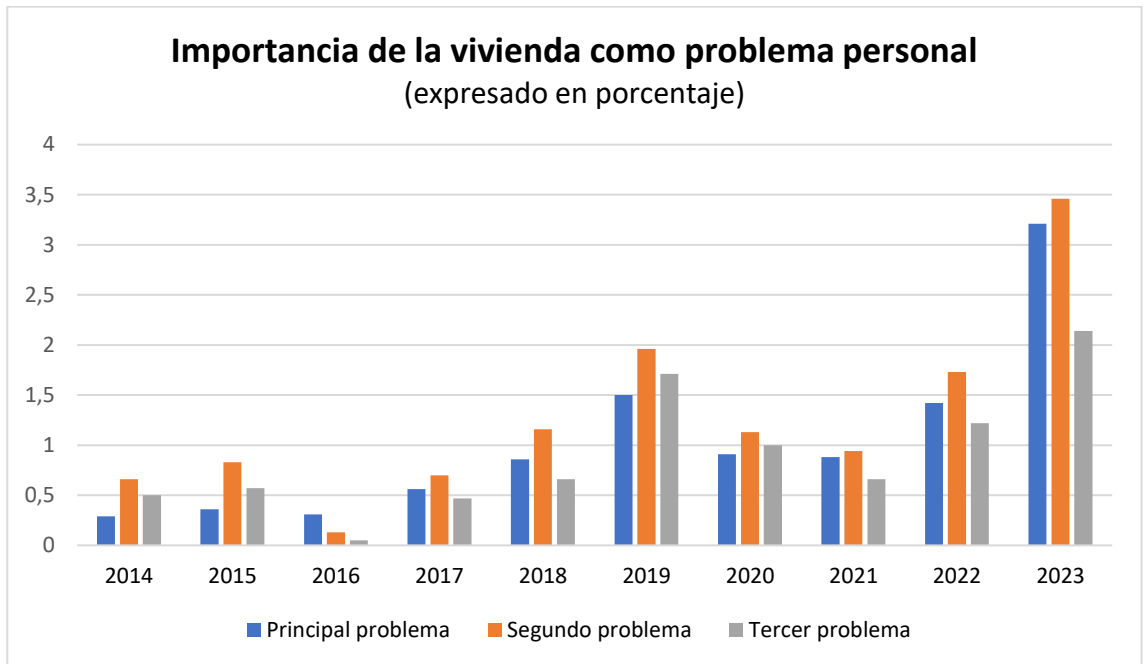
Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS

Cuadro 3:



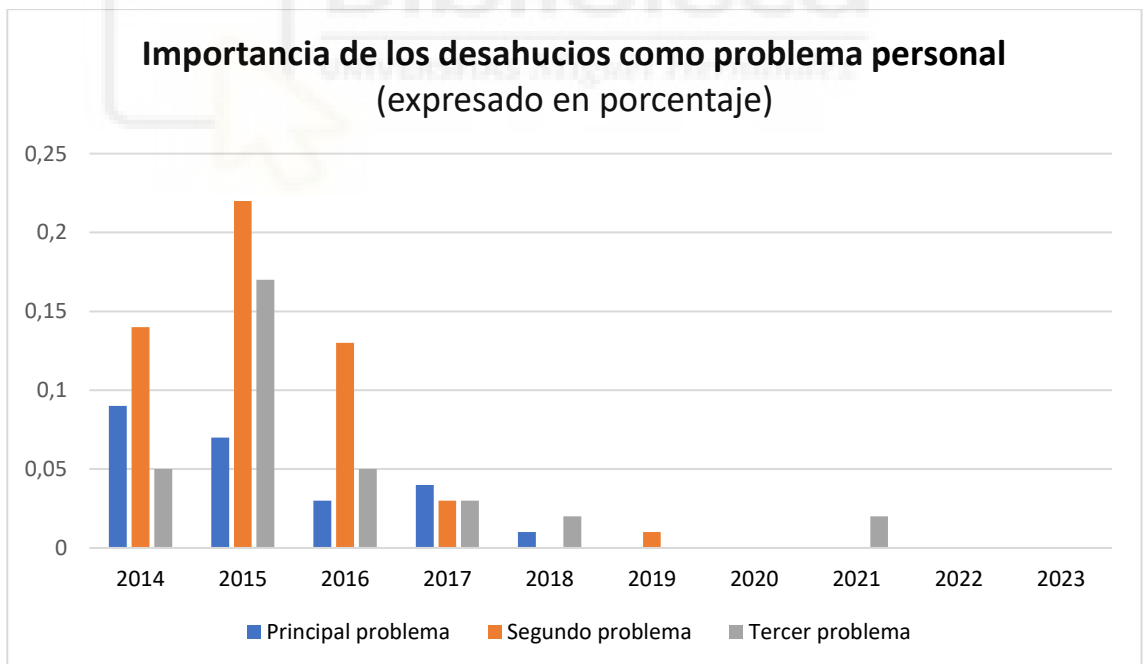
Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS

Cuadro 4:



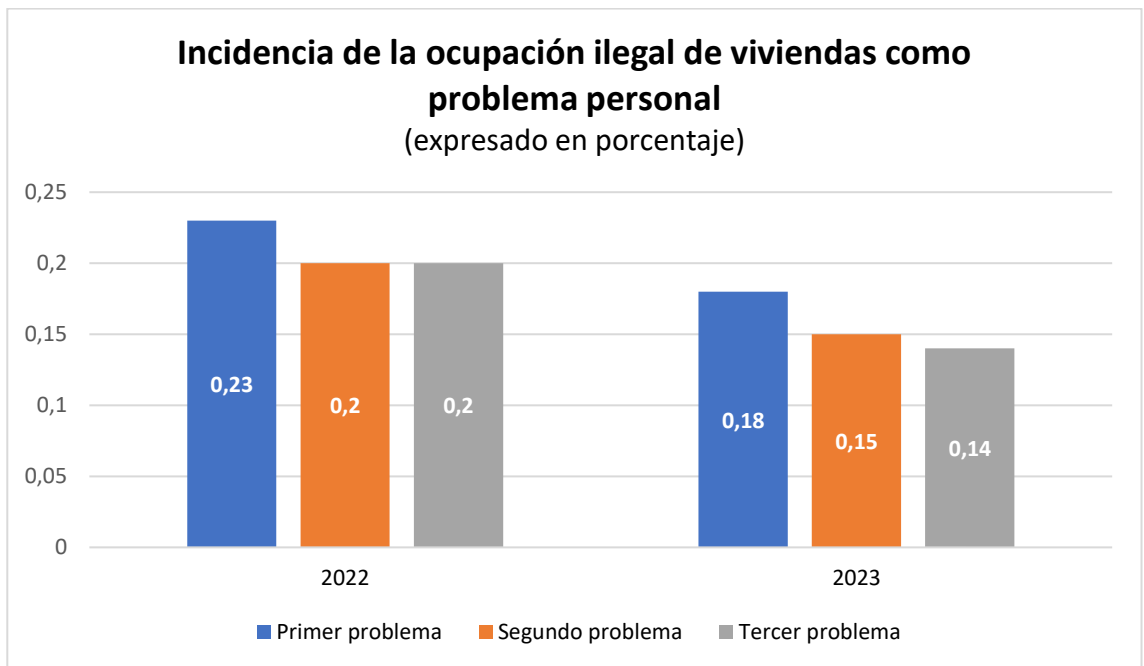
Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS

Cuadro 5:



Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS

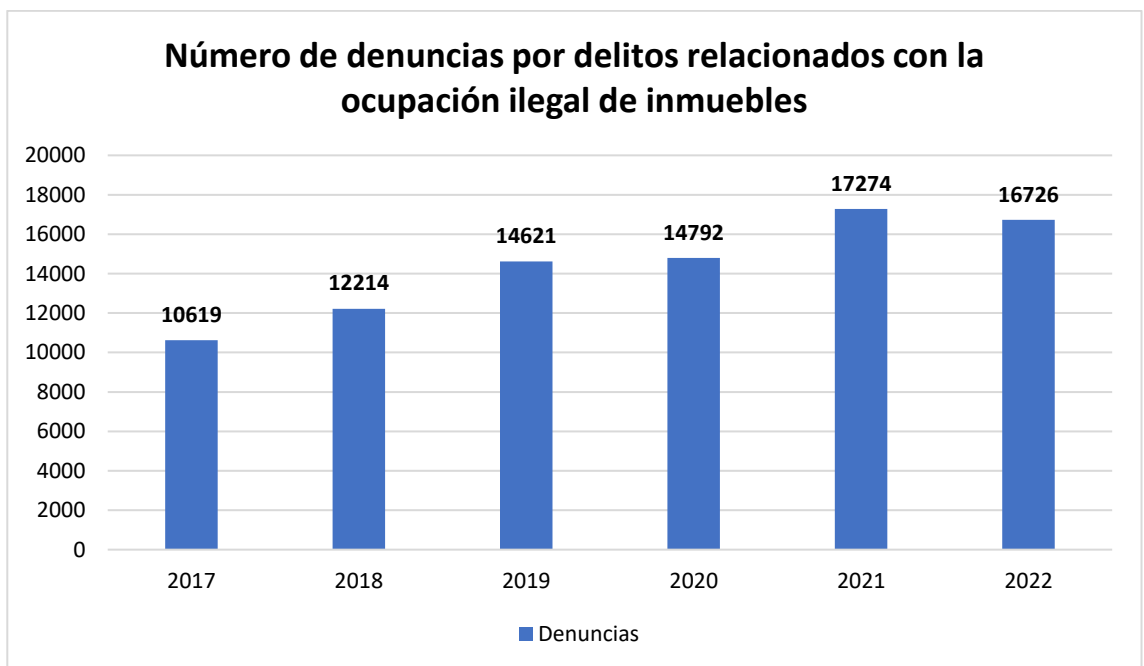
Cuadro 6:



Fuente: elaboración propia a partir de datos del CIS



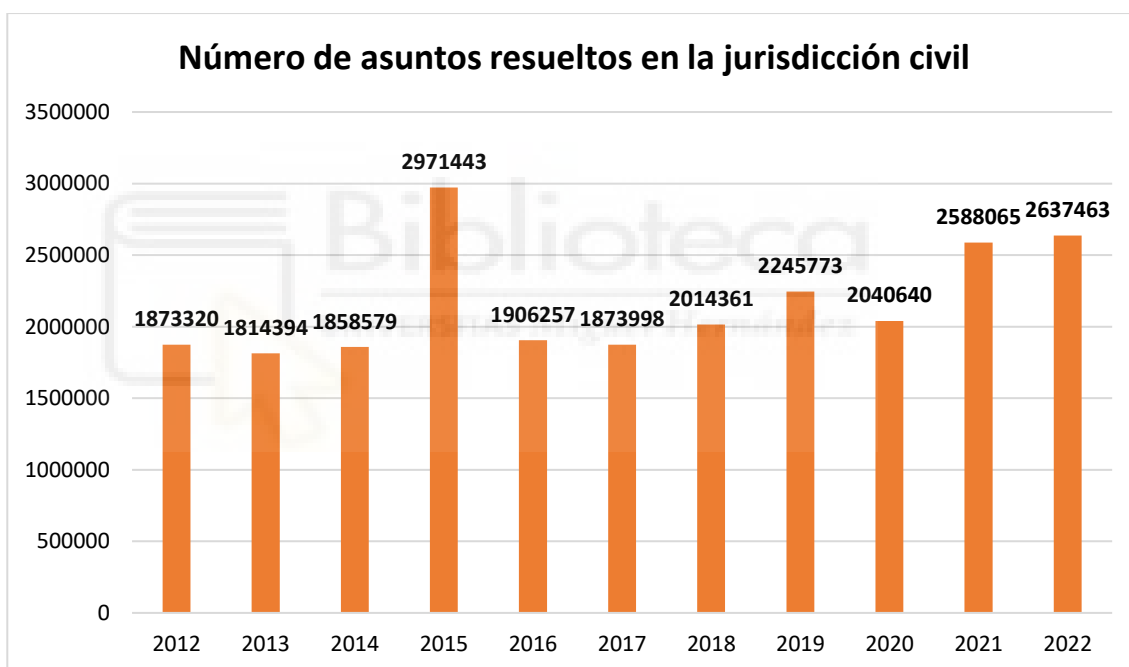
Cuadro 7:



Fuente: Ministerio del Interior

En las gráficas mostradas vemos como en los últimos 2 años ha aumentado de forma muy notoria la consideración de la “vivienda” como problema, tanto principal, como segundo y tercer problema, tanto a nivel nacional como personal. Asimismo, se puede concluir la percepción personal de la vivienda como problema es mayor que como problema nacional, y que la ciudadanía percibe como mayor problema la “vivienda” que particularidades como “los desahucios” o la “ocupación ilegal de viviendas”. En cuanto a los datos delictivos, vemos como en el periodo examinado se produce un continuo aumento del número de denuncias por delitos relacionados con la ocupación ilegal de inmuebles -temática que examinaremos posteriormente-, hasta 2021, reduciéndose en 2022 como se aprecia en la gráfica, pero también en 2023 según indican algunas fuentes³.

Cuadro 8:



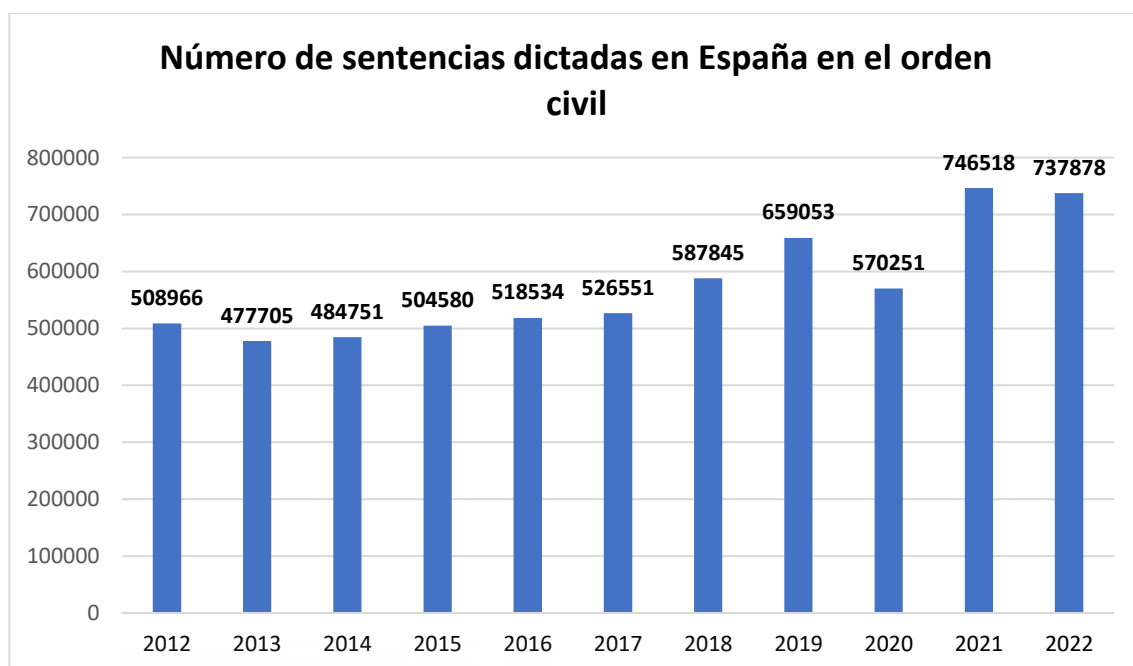
Fuente: CGPJ⁴

³ Artículo sin autor (29/08/2024). La Policía alerta a los propietarios de vivienda: así deben actuar para evitar una okupación ilegal. *El Español*.

https://www.elespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20240829/policia-alerta-propietarios-vivienda-deben-actuar-evitar-okupacion-ilegal/872913028_0.html

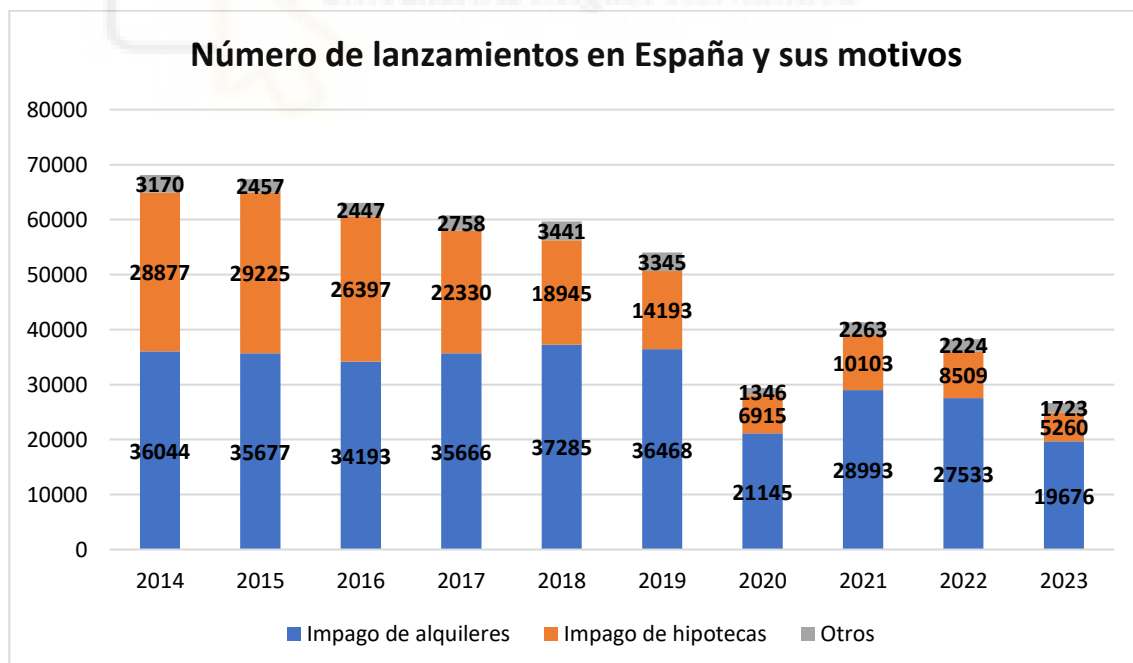
⁴ CGPJ (2022). *Panorámica de la justicia 2022*. p. 13

Cuadro 9:



Fuente: CGPJ⁵

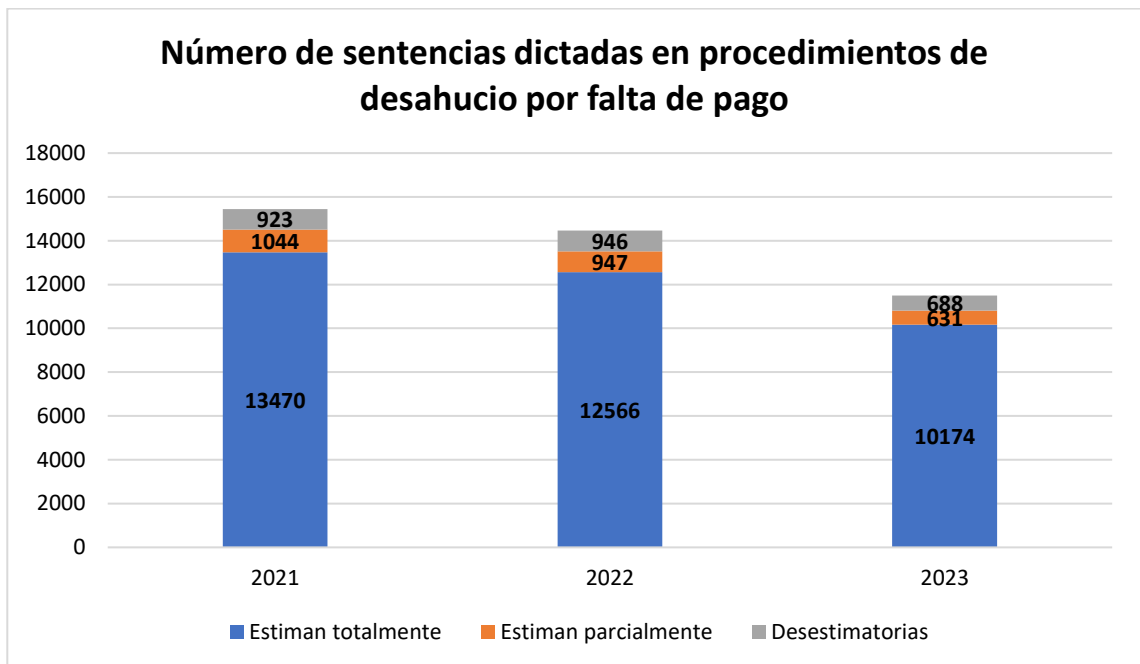
Cuadro 10:



Fuente: elaboración propia a partir de datos de EPData y CGPJ

⁵ CGPJ (2022). *Panorámica de la justicia 2022*. p. 32

Cuadro 11:



Fuente: CGPJ

Estos datos permiten obtener un porcentaje aproximado de lo que representan las causas que terminan en lanzamiento sobre el total de asuntos seguidos ante juzgados y tribunales del orden civil. Así, en el año 2023, en torno a un 1'56% del total de las sentencias eran de desahucio por falta de pago, la mayor causa de lanzamiento en vía civil, y de ese porcentaje, un 88'52% estimaban la demanda íntegramente. Para hacer una valoración más exacta, se ha de tener en cuenta que no todos estos procedimientos terminan mediante sentencia, de hecho, la mayoría de ellos terminan mediante decreto. Por lo que el impacto en la Administración de Justicia de los procedimientos que puedan terminar en lanzamiento sería mayor. Lo que sí está claro es que un porcentaje importante de los procedimientos están relacionados con cuestiones de vivienda.

Por otro lado, es posible concluir que de los datos examinados se desprende una tendencia al descenso del número total de lanzamientos, siendo más acuciado a raíz de la crisis del COVID-19 y por tanto, también, del RDL 11/2020 de 31 de marzo, aunque las ejecuciones hipotecarias ya experimentaban una fuerte reducción en el número de lanzamientos.

1.3 Conceptos previos

En este punto es relevante hacer una aproximación a los conceptos de propiedad y posesión -este último será detallado de forma más amplia dada la notoriedad especial que posee para la temática de investigación-, así como al concepto clásico de ocupación, todos ellos vinculados estrechamente con la temática que nos ocupa, y este último en particular con la ocupación ilegal de viviendas y la noción que se tiene de la misma.

Tanto la propiedad como la posesión son derechos reales, y en su calidad, son derechos absolutos sobre un bien que otorgan a su titular un poder inmediato y directo sobre el mismo, que debe ser respetado por todos, y cuyo contenido constituye una exclusiva sobre el bien en favor de su titular⁶.

El artículo 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada, aunque delimitado conforme a la función social, y proclama en su tercer apartado que nadie “podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social...”. Según el artículo 348 del Código Civil, la propiedad es “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes” y otorga, además, al propietario la facultad de reivindicar la cosa contra su tenedor y/o poseedor. El derecho a la propiedad comprende 3 facultades: de goce o disfrute, de disposición y de reivindicación.

Según la definición de Lalaguna Domínguez, la posesión es “el ejercicio de un poder de hecho sobre las cosas, en nombre propio o en nombre de otro, de modo ostensible y notorio, y continuado en el tiempo, a través de actos que revelan una voluntad de dominación atendida la naturaleza de la cosa poseída”. El Código Civil no ofrece una definición de la posesión, pero su artículo 430 realiza una clasificación de posesión natural y posesión civil. La posesión natural “es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona”, y la posesión civil “es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derechos como suyos”. La posesión contiene la facultad de goce y disfrute de la cosa, y además establece la presunción posesoria, la tutela judicial sumaria como medio de defensa, y la posesión continuada puede dar origen a la adquisición de la propiedad en la forma que expondremos a continuación.

⁶ Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, Bercal, S.A. p. 28

En primer lugar, debemos ahondar en las formas de adquisición de la posesión que se encuentran recogidas por el artículo 438 CC que establece que: “La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa, animal o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho”. Así pues, se pueden clasificar las formas de adquisición de la posesión en dos grupos: las que precisan de actos jurídicos o “formalidades legales”; y la ocupación material⁷. Por tanto, la “ocupación material de la cosa” es una forma válida de obtener la posesión en nuestro Derecho. Ahora bien, la ocupación material del bien puede tener una naturaleza lícita o ilícita, lo que la convertiría en una posesión viciosa y podría determinar la pérdida de la misma⁸. Sin embargo, la ocupación lícita de la cosa podría determinar no sólo la condición de poseedor legítimo, sino también la adquisición de la propiedad, y ello nos lleva al estudio de la ocupación y la usucapión.

Así, el artículo 609 del Código Civil reconoce la ocupación como una de las formas de adquirir la propiedad. La ocupación, a la que nos estamos refiriendo y que reconoce nuestro ordenamiento se puede definir como la toma de posesión o aprehensión material de una cosa mueble que carece de dueño y que se lleva a cabo con el ánimo de apropiarse de ella⁹. Y, el artículo 610.I CC prescribe qué tipo de bienes son susceptibles de ser adquiridos de esta forma: “Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas”. Por bienes apropiables se debe entender aquellos susceptibles de ser propiedad o posesión (art. 437 CC), y no lo son los bienes de dominio público (arts. 339 y 344 CC) ni los que quedan excluidos del comercio (art. 1271 CC)¹⁰. Y, aunque sí son apropiables los bienes inmuebles conforme a la legislación civil, están excluidos de adquisición por ocupación en virtud del artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que atribuye los bienes inmuebles que carecen de dueño a la Administración General del Estado.

⁷ Sánchez Arísti, Rafael (2021). La posesión. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. p. 80

⁸ Ídem

⁹ Valbuena Gutiérrez, José Antonio (2021). La ocupación. El Hallazgo. El tesoro. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. p. 225

¹⁰ Valbuena Gutiérrez, José Antonio (2021). La ocupación. El Hallazgo. El tesoro. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. p. 226

En cuanto a la usucapión, constituye una de las formas de adquisición de la propiedad¹¹ conforme a lo prescrito por el artículo 609 CC. Nos referimos aquí a la prescripción adquisitiva. Se trata de una forma de adquirir la propiedad, así como los demás derechos reales mediante la posesión de la cosa a título de dueño de forma continuada por el tiempo señalado por la ley. Este tipo de poseedor es aquél que ostenta la posesión de forma que es capaz de formar en los demás la convicción de que es realmente el dueño del objeto poseído, de lo contrario estaríamos ante un simple tenedor de la cosa¹² no apto para usucapir. La usucapión presupone la existencia de algún vicio o defecto que involucra a una persona ajena que es la auténtica propietaria del bien¹³, pero una vez transcurridos los plazos de caducidad de las acciones oportunas para reclamarlo, el poseedor-usucapiente de buena fe se convierte en propietario. Para completar la usucapión, la posesión ha de ejercerse necesariamente en concepto de dueño, y de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. La usucapión ordinaria requiere buena fe del poseedor y justo título, así como el transcurso de los plazos de posesión ininterrumpida de 3 años para la adquisición de bienes muebles (art. 1955.I CC) y de 10 años para bienes inmuebles entre presentes y 20 años entre ausentes (art. 1957 CC). Por tanto, debe estar basada en un título o negocio de adquisición, que como hemos dicho resulta ser ineficaz, pero también el título puede ser originario si procede de la ocupación de un bien que el ocupante cree de buena fe que había sido abandonado¹⁴. Así pues, se comprendería el caso de aquél que pretende vender una cosa que no es suya a alguien que no es consciente de ello, así como también el de aquél que adquiere un bien abandonado aparentemente por su legítimo propietario, ausente o presente.

Por otro lado, la usucapión extraordinaria requiere únicamente que la posesión sea pública, pacífica, ininterrumpida y que transcurran los plazos de posesión ininterrumpida de 6 años para la adquisición de los bienes muebles (art. 1955.II CC) y 30 años para

¹¹ No sólo la propiedad, también se pueden usucapir otros derechos reales.

¹² Sánchez Arísti, Rafael (2021). La posesión. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. pp. 73-74

¹³ Sánchez Arísti, Rafael (2021). La posesión. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. p. 100

¹⁴ Sánchez Arísti, Rafael (2021). La posesión. En Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, op. cit. pp. 106-107

usucapir bienes inmuebles (art. 1959 CC). No se exigen aquí la concurrencia de justo título ni buena fe.

Así pues, llegamos a la tutela judicial sumaria de la posesión, citada anteriormente. Se ejerce a través de las dos vías clásicas, los interdictos de retener y recobrar la posesión, actualmente a tramitar por el cauce del procedimiento verbal conforme al artículo 250.1.4º de la LEC. Esta tutela se reconoce a toda clase de poseedor (art. 446 CC) sea natural o civil, o propietario en posesión de la cosa. Esta vía canaliza dos pretensiones distintas: la de retener la posesión, para aquél poseedor que pretenda conservarla frente a los actos de perturbación que padezca en ejercicio de su posesión; y, la de recobrar la posesión cuando la misma le haya sido arrebatada en contra de su voluntad, es decir, implica un desplazamiento posesorio. La protección judicial sumaria de la posesión no requiere que el poseedor pruebe su título de adquisición, sino que el demandante ha de probar que el bien se encontraba en su posesión al momento de ocurrir el acto de perturbación o despojo. Tratándose de un procedimiento sumario, no es plenario, es de cognición limitada y no produce efectos de cosa juzgada, por lo que se pueden volver a abrir procedimientos judiciales por los mismos hechos. Esta vía es un medio veloz, para recuperar la posesión, tanto de bienes muebles como de inmuebles, por lo que sería un medio idóneo para defender un bien inmueble de aquél que venga a apropiarse del mismo, pudiendo ser objeto de lanzamiento del ocupante de una vivienda. De hecho, en ese sentido se expresó el legislador mediante la promulgación de la Ley 5/2018, de 11 de junio de modificación de la LEC en relación con la ocupación ilegal de viviendas, como examinaremos posteriormente. Sin embargo, esto no es un desahucio, puesto que es una acción del poseedor y en los desahucios el demandante no tiene por qué estar en posesión de la finca.

Como hemos visto, el concepto de ocupación procede de la toma de posesión de un bien mueble abandonado o que carezca de dueño sin que tenga cabida la apropiación por este concepto de un bien inmueble, excepto en caso de usucapión. Ello, realmente guarda una ligera relación con lo que hoy se conoce como un “ocupa” u “okupa”, que es como se denomina a aquél que se introduce o, -a veces, de forma más errónea- simplemente, permanece en un bien inmueble que no es de su propiedad, pues básicamente lo que tienen en común es la toma de posesión de algo que no es suyo, siendo distinta la forma de aprehensión, el tipo de bien, y que en caso de ocupación ilegal de viviendas el inmueble siempre tiene propietario por lo que tampoco es cosa abandonada.

Por otro lado, en la opinión pública se tiende a incluir dentro de los grupos “okupa” a aquel inquilino que, en un momento dado, por cuestiones económicas o de otra índole, deja de afrontar los pagos de la renta arrendaticia. Este último caso representa entorno al 80% de los casos de “okupación”¹⁵, pero como hemos señalado, merece una atención especial dada la numerosidad que ostenta, y que procede de una relación contractual de alquiler y no de una entrada indeseada en domicilio, por lo que siendo más justos hablaríamos de morosidad del inquilino.

Por lo que, habiendo explicado los conceptos de ocupación, usucapión, propiedad, posesión y que existen formas de defender ésta, en abstracto, es momento de abordar los desahucios.



¹⁵ Rubio, Laura (10 de septiembre de 2023). Un 80% de los okupas son inquilinos que dejan de pagar el alquiler. *La Opinión de Málaga*. <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2023/09/10/80-okupas-son-inquilinos-dejan-91803482.html>

2. DESAHUCIOS: CONCEPTO, CAUSAS Y DISTINCIÓN

De las distintas definiciones de desahucio que podríamos ofrecer, en este momento me resulta más adecuada la ofrecida por Carlos Enrique Mascareñas, que de forma amplia lo define como “el derecho que tiene el dueño de una finca u otra persona facultada para ello de obtener, en los casos determinados por la ley, mediante el ejercicio de la correspondiente acción en el oportuno proceso, el lanzamiento del inquilino, colono o precarista”¹⁶. Este *derecho* subjetivo se ejercita por medio de la acción de desahucio que nos ofrece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), iniciando el procedimiento de desahucio, que es el encaminado a dicha desposesión de la vivienda en cuestión.

Desgranando la definición de desahucio que acabamos de ofrecer podemos comenzar a estructurar esta parte del trabajo: causas, distinción con figuras afines, legitimidad y cauce procesal. Posteriormente se explorará el procedimiento completo y su afectación por el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo.

El legislador promulgó la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) tratando de promover que los propietarios pusieran sus viviendas vacías en el mercado inmobiliario para aumentar la oferta. Como parte de estas medidas de fomento, tratando hacer que el alquiler fuese una opción más atractiva para los propietarios y, ya habiéndose eliminado anteriormente el derecho del inquilino a prórroga forzosa indefinida de los contratos de arrendamiento por medio del RDL 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, se configuró un proceso rápido y eficaz para recuperar la posesión de la vivienda: el desahucio. Así, el Título V de la LAU (derogado desde la entrada en vigor de la LEC) recogía normas procesales sobre los procedimientos arrendaticios.

En un primer momento, el desahucio resultó ser una medida a la altura de las expectativas, procesalmente hablando, dado que algunos estudios europeos, situaban el juicio de desahucio por falta de pago en España por encima de países como Francia, Alemania e Italia en lo que a velocidad se refiere¹⁷.

¹⁶ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, La Ley, p. 85

¹⁷ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. p. 28

El desahucio, como medida introducida por la LAU de 1994, es una medida contemplada esencialmente en materia arrendaticia, por tanto, el procedimiento de desahucio es distinguible de las ejecuciones hipotecarias (que más adelante estudiaremos) y de las acciones típicas que recoge el Código Penal de entrar o mantenerse en morada ajena “contra la voluntad de su morador” sin habitar en ella, u ocupar una cosa inmueble, y demás procedimientos cuya ejecución pueda dar lugar al lanzamiento.

La LEC vigente, que derogó la anterior LEC decimonónica y las normas procesales recogidas por la LAU, incorporó éstas por el trámite del Juicio Verbal¹⁸. Así, los procedimientos de desahucio son configurados por la LEC como procesos especiales¹⁹. En palabras de Ibarra Sánchez, la acción de desahucio: “tiene, en primer lugar, un contenido declarativo o constitutivo, pues es preciso declarar el contrato como resuelto o extinguido o bien la propia inexistencia o ineficacia del título y, en segundo lugar, ejecutivo o de condena mediante el lanzamiento voluntario o forzoso del inquilino cuyo título se declaró resuelto o ineficaz, ya en fase de ejecución, reintegrando al poseedor jurídico y real el disfrute y posesión del inmueble. Una definición sintética y clásica puede afirmar que se trata de una acción declarativa que lleva aparejada ejecución”²⁰.

Estos procedimientos de desahucio se tramitan siguiendo las normas del juicio verbal tal y como establece el artículo 250.1 de la LEC, aunque con determinadas especialidades que estudiaremos más adelante.

2.1 Causas de desahucio

Así, habiéndose concebido el desahucio como una medida esencialmente arrendaticia como ya hemos visto, son 3 las causas que se pueden invocar para instarlo ante los Juzgados. Dichas causas están previstas por el artículo 250.1 de la LEC:

-Falta de pago (art. 250.1.1º LEC). Es la causa más común, con diferencia, para instar el procedimiento de desahucio. Según establece el artículo 27.2 letra a de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por “falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”. Como vemos, será causa de desahucio no sólo el

¹⁸ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. p. 38

¹⁹ Asencio Mellado, José María (2015). *Derecho Procesal Civil*, Tirant lo blanch, p. 525

²⁰ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. p. 33

impago de la renta, sino de cualquier otra cantidad que deba pagar el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento, o en su defecto, del artículo 20 LAU, como por ejemplo la factura de la luz, agua, teléfono, gas, pago del IBI o gastos de la comunidad. La ley no establece un número mínimo de recibos impagados para instar el procedimiento de desahucio, señalando la jurisprudencia del Tribunal Supremo que un único impago ya faculta al arrendador para acudir a la tutela jurisdiccional²¹, si bien el contrato de arrendamiento sí que puede haber previsto esta situación fijando un número mínimo de impagos, en cuyo caso habrá que estar a lo acordado por las partes.

-Expiración del plazo fijado legal o contractualmente (art. 250.1.1º LEC). Una vez finalizado el plazo convenido en el Contrato de Arrendamiento, así como la prórroga forzosa prevista por la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendador podrá instar la acción de desahucio. Según lo establecido en el artículo 9 LAU la duración del contrato de arrendamiento será la pactada por las partes, entendiéndose “celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado” (art. 9.2 LAU), sin perjuicio del derecho de prórroga que posee el arrendatario. La LAU, establece una prórroga forzosa a favor del inquilino, y una prórroga tácita:

-Prórroga forzosa. Actualmente la LAU establece que para los contratos cuya duración pactada sea inferior a 5 años si el arrendador es persona física, o a 7 años si el arrendador es persona jurídica, una vez cumplido el plazo de vigencia del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales “hasta que 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” (art. 9.1 LAU), salvo que transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, se hubiese hecho constar en el contrato la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer año de consanguinidad o para su cónyuge (art. 9.3 LAU). Para poder ejercer esta

²¹ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. p. 271

potestad de uso de vivienda el arrendador deberá comunicarlo al arrendatario, al menos, con 2 meses de antelación especificando la causa.

-Prórroga tácita. Si vencido el contrato, o cualquiera de sus prórrogas, habiendo transcurrido el plazo de prórroga forzosa, ninguna parte notificase a la otra su voluntad de no renovar el contrato con 4 o 2 meses de antelación según sea la parte arrendadora o arrendataria, el contrato se entenderá prorrogado por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más (art. 10.1 LAU).

-Precario (250.1.2º LEC). La LEC viene a establecer que se decidirán en juicio verbal las demandas que “pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”. La posesión en precario de una cosa inmueble viene a ser, *grosso modo*, el uso de la cosa sin contraprestación ya sea con o sin el consentimiento válido del propietario. La situación jurídica de la cesión en precario es similar a la del contrato de comodato²², de hecho, se encuadra dentro de lo dispuesto en los artículos 1749 y 1750 del Código Civil²³ que autorizan al comodante a exigir la cosa cuando tenga urgente necesidad de ella, o cuando así lo desee en caso de no haber pactado duración del contrato. Este último precepto citado proviene del Derecho romano, en el que se conocía como precario al contrato por el que una persona otorgaba a otra el uso de una cosa a título gratuito, reservándose la facultad de revocárselo a su arbitrio²⁴. De hecho, este concepto del precario que ofrece el Código Civil, estaba ampliado en la derogada Ley ritaria decimonónica, que reconocía la facultad de acudir al desahucio contra cualquiera que disfrute o tenga la finca en precario “sin pagar merced”. Es decir, el concepto de precario comprendía “no sólo la situación propia y genuina de la concesión graciosa del uso de una finca por parte de su dueño, sino también aquellas otras situaciones en que el demandado tiene la posesión de mero hecho de una finca sin pagar merced y sin ningún título para ello, bien porque no lo haya tenido nunca o porque el título haya devenido ineficaz”²⁵. Pero, el uso que hace la LEC vigente de la locución “*cedida en precario*” ha generado debate sobre si se queda excluido de dicho precepto, y por tanto del

²² El comodato es un contrato por el que una parte entrega a la otra la posesión de una cosa no fungible sin contraprestación para que la contraparte la utilice por un periodo de tiempo determinado o indeterminado y posteriormente se la devuelva.

²³ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, Civitas, p. 71

²⁴ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. pp. 71-72

²⁵ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. p. 72

procedimiento especial de desahucio, la posesión de la cosa sin título. Sin embargo, la jurisprudencia rechaza dicha tesis²⁶: “[el precario] *no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor*”²⁷. Así pues, esta vía es la pertinente para la recuperación del inmueble en casos como la obtención del inmueble de forma violenta y/o contra la voluntad del propietario (es decir, los casos que suelen calificarse como de “ocupación”) ya que carecen de título, así como la cesión de la posesión de la finca a un hijo a fin de que establezca en él su domicilio conyugal, porque el título deviene ineficaz con la petición de los padres de recuperación de la finca al extinguirse el vínculo conyugal. Es claro que no cabe instar el juicio de desahucio por precario, en un primer momento, cuando ha existido previamente un contrato de arrendamiento y el arrendador decide que el contrato ya no surte efecto por cualquier motivo como incurrir en causa de resolución, dado que previamente debería haber instado el proceso declarativo correspondiente para ello en caso de disputa con el arrendatario.

2.2 Distinción con otras figuras

Como hemos visto a lo largo del cuerpo del presente, el desahucio es -excluyendo el precario- un procedimiento originario de la materia arrendaticia, y a tramitarse por vía del procedimiento de juicio verbal. Cualquier lector ajeno al Derecho, podría darse cuenta de que no han quedado incluidas entre dichas causas muchas situaciones que dan origen al lanzamiento. Ello es porque, aunque de ser estimada la demanda, terminen en lanzamiento, no son un desahucio, ni se han de tramitar por el mismo cauce procesal. Algunos de estos casos, son los que vamos a estudiar ahora.

²⁶ Véase, las STS n° 691/2020 de fecha 21 de diciembre de 2020 (TOL8.251.440), y la STS n° de recurso 5932/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021 (TOL 8.707.120), entre otras.

²⁷ STS n° 691/2020 de fecha 21 de diciembre de 2020

2.2.1 Acciones declarativas resolutorias arrendaticias.

Nuestro Código Civil en su artículo 1569 establece que:

“El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.ª Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2.ª Falta de pago en el precio convenido.

3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.ª 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”.

No obstante, hemos visto que nuestra legislación procesal excluye los números 3 y 4 de la consideración como desahucio. Pues, el Código Civil, está utilizando como sinónimos los términos “desahucio” y “lanzamiento”. La LEC regula en su artículo 249.1.6º otorgándole la tramitación del procedimiento de juicio ordinario, y excluyéndola de la regulación del juicio especial de desahucio recogido en el artículo 250.1.1º y 250.1.2º, a las demandas “que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles”. En esta clase de demandas es donde se incluyen aquellas iniciadas por los motivos a que se refieren los numerales 3 y 4 del precepto citado anteriormente, y que vienen a ser las causas que otorgan al arrendador el derecho de resolver el contrato que establece el artículo 27.2 LAU.

Mediante el juicio ordinario, cuando se produzca un litigio motivado por la demanda del arrendador en base a una de las causas de resolución del contrato de arrendamiento, éste podrá obtener una sentencia por la que se declare extinguido el contrato, mientras que en el juicio especial de desahucio tramitado por el procedimiento de juicio verbal se caracteriza por su carácter restitutorio de la cosa arrendada²⁸.

Excluyendo la falta de pago, ya explicada anteriormente, las causas de resolución del contrato, y que dan origen a las acciones declarativas, son:

²⁸ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. p. 95

-La cesión o el subarriendo de la vivienda sin el consentimiento del arrendador. Establece el artículo 8 de la LAU que, la cesión y el subarriendo de la vivienda requieren el consentimiento escrito del arrendador. Sin embargo, esto ha de ser matizado conforme a la doctrina de la buena fe, concretamente con la prohibición de ir contra los actos propios, o del retraso desleal en el ejercicio de los derechos. De este modo, el arrendador que obtenga una renta por el cesionario no podrá resolver el contrato alegando que no prestó su consentimiento escrito²⁹. En lo que atañe, en particular, al subarriendo, - obviando el consentimiento escrito- sólo podrá hacerse de forma parcial y sin que el precio supere al del arrendamiento.

-La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. Se debe ampliar el alcance personal de la causa de daños en la finca a cualquier conviviente con el arrendatario o aquél por cuyos actos deba responder, incluyendo también, como daños en la vivienda el que ésta se encuentre en malas condiciones higiénico-sanitarias³⁰. Conforme regula el artículo 23 LAU, el arrendatario no podrá realizar “obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios” sin consentimiento del arrendador, y de ninguna forma éstas podrán provocar una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Pese a que el precepto señale que el consentimiento del arrendador ha de ser expresado por escrito, la jurisprudencia ha matizado que no será necesario este formalismo siempre que el arrendatario pueda probar su existencia. “Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna” (art. 23.2 LAU). El caso de que el arrendatario, su cónyuge o familiar que conviva con él de forma permanente sea discapacitado o cuya edad supere los 70 años, previa notificación escrita al arrendador, sí que podrá realizar aquellas reformas o actuaciones que requiera para adaptarlas a sus necesidades, aunque una vez finalice el contrato, deberá restablecer el estado anterior de la vivienda si así lo requiere el arrendador, así lo dispone el artículo 24 de la LAU.

²⁹ Chaparro Matamoros, Pedro (2021). El arrendamiento urbano. En De Verda y Beamonte, José Ramón, Tirant lo blanch, p. 348

³⁰ Chaparro Matamoros, Pedro (2021). El arrendamiento urbano. En De Verda y Beamonte, José Ramón, *Derecho Civil II*, op. cit. 366

-Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La jurisprudencia admite aquí que se incluyan en este supuesto aquellos en que por parte del arrendatario se perturbe gravemente la convivencia en el inmueble³¹.

-Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, su cónyuge o hijos dependientes. Distinguimos dos supuestos: que la vivienda permanezca deshabitada sin causa razonable para ello; o que, aún estando habitada, sea utilizada para una finalidad distinta a la de satisfacer la necesidad vivienda del arrendatario, como por ejemplo el desempeño de una actividad comercial³².

2.2.2 Ejecución hipotecaria de bienes inmuebles

Este concepto es uno de los más confundidos con los desahucios. Es el procedimiento a instar por parte de la entidad bancaria que habiendo firmado una hipoteca³³ con un cliente sobre, por ejemplo, una vivienda para él, tras el impago, permitirá a la financiera ejecutar el inmueble para satisfacer su deuda.

La Ley Hipotecaria contenía -y contiene- en sus artículos 129 a 135 el procedimiento de ejecución hipotecaria. Si bien, la LEC recoge hoy la ejecución hipotecaria como un procedimiento especial, regulado en sus artículos 681 a 698, siendo completado por lo dispuesto para el procedimiento general de ejecución en aquellos extremos no contemplados expresamente.

El título de ejecución requerido para instar este procedimiento es la escritura pública de constitución de hipoteca, en la cual, según el art. 682 LEC, deberán constar el precio del inmueble ejecutado y el domicilio del deudor. La importancia del precio de la finca que figure en la escritura radica en que dicha cantidad servirá de tipo en la subasta. Dicho precio, que será fijado de común acuerdo por ambas partes contratantes, a fin de

³¹ Chaparro Matamoros, Pedro (2021). El arrendamiento urbano. En De Verda y Beamonte, José Ramón, *Derecho Civil II*, op. cit. 367

³² Chaparro Matamoros, Pedro (2021). El arrendamiento urbano. En De Verda y Beamonte, José Ramón, *Derecho Civil II*, op. cit. 368

³³ Una hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación, que en estos casos será el pago de un préstamo, otorgando al acreedor la facultad de exigir la enajenación sobre el bien hipotecado.

evitar situaciones abusivas, no podrá ser inferior al 75% del valor que resulte de la tasación del inmueble.

Según el artículo 693.1 de la LEC, la ejecución hipotecaria procederá cuando vencieren 3 plazos mensuales -ya sea del capital de crédito o de los intereses- sin que el deudor cumpliera con sus obligaciones de pago, o “un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses”, así se hará constar por parte del Notario en la escritura de constitución y por parte del Registrador, en el asiento correspondiente. Establece el mismo precepto citado que “Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha”. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y/o intereses en los términos en los que así se hubiese hecho constar en la escritura de constitución y en el asiento respectivo. Pero, cuando se hubiese contratado con una persona física y el bien hipotecado sea una vivienda se producirá el vencimiento anticipado cuando haya sido requerido con un mes de antelación con la advertencia de que de no atender sus obligaciones se le reclamará por el total del préstamo, y la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos: al 3% de la cuantía del capital concedido si la mora se produjese en la primera mitad de duración del contrato y, en todo caso, cuando sean impagados 12 plazos mensuales o número de cuotas equivalente; o, al 7% si la cuota se produjese en la segunda mitad de duración del contrato y, en todo caso, cuando sean impagados 15 plazos mensuales o número de cuotas equivalente³⁴.

Tal y como dispone el artículo 685 de la LEC, la demanda ejecutiva se deberá interponer contra el deudor, y si la finca perteneciese a un tercero hipotecante no deudor o estuviese habitada por un tercero también deberá dirigirse contra éste³⁵.

Por el auto mediante el cual se autorice y despache ejecución, se ordenará requerir a aquellos contra los que se dirija la demanda -deudor, tercero hipotecante no deudor, o tercero poseedor-. “Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución,

³⁴ Artículo 693.2 de la LEC, en relación con el art. 129 bis LH

³⁵ Fuentes Soriano, Olga (2015). La ejecución hipotecaria de bienes inmuebles. En Asencio Mellado, José María, *Derecho Procesal Civil*, Tirant lo blanch, p. 460

el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado. El acreedor, según lo establecido por el artículo 690.1 de la LEC, percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito”. Cuando se trate de inmuebles desocupados, con carácter provisional se otorgará al acreedor demandante la posesión material.

La LEC recoge 3 vías de ejecución de los bienes a las que acudir siguiendo la voluntad de las partes: la celebración de la subasta judicial, la realización del bien conforme a lo establecido por las partes en convenio judicial, o la realización del bien a través de una persona o entidad especializada³⁶.

Transcurridos 20 días desde el requerimiento y las notificaciones correspondientes, a instancia del actor, del deudor o del tercero poseedor, se procederá a la subasta de la finca. En el caso del artículo 693.2 LEC, expuesto anteriormente, el acreedor podrá solicitar que se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá consignar la cantidad vencida incluyendo las que lo han hecho iniciado el procedimiento, y los intereses de demora, para liberar el inmueble, salvo que el bien hipotecado sea la residencia habitual del inmueble, en cuyo caso el deudor podrá proceder al pago en estas condiciones aún sin el consentimiento del acreedor, conforme al artículo 693.3.II de la LEC.

En la fase de conclusión del procedimiento, si no se hubiere hecho ya por estar deshabitado, y tras la cancelación de la hipoteca, así como del resto de cargas o gravámenes, a instancia del adquirente se le pondrá en posesión del inmueble tras el desalojo del mismo, siguiendo lo dispuesto por el artículo 675³⁷.

En aras de afrontar la delicada situación de vivienda durante la crisis económica de 2008, el legislador promulgó diversa normativa de carácter tuitivo para proteger al deudor como parte vulnerable ante las entidades de crédito, como el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los

³⁶ Fuentes Soriano, Olga (2015). La ejecución hipotecaria de bienes inmuebles. En Asencio Mellado, José María, *Derecho Procesal Civil*, op. cit, p. 463

³⁷ Fuentes Soriano, Olga (2015). La ejecución hipotecaria de bienes inmuebles. En Asencio Mellado, José María, *Derecho Procesal Civil*, op. cit, p. 464

deudores hipotecarios, hoy derogado, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hoy vigente, aunque con reformas. Algunas de las particularidades de este procedimiento de ejecución hipotecaria, y que guardan cierta relación con lo dispuesto en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, consisten en la suspensión de lanzamientos cuando el inmueble hipotecado sea vivienda habitual de personas que se encuentren en los “supuestos de especial vulnerabilidad” conforme al artículo 1.1 de la citada Ley.

Otra norma importante a mencionar en el mismo sentido es el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. En virtud de dicha norma, aparte de la moderación de los intereses, se creó la posibilidad de existencia de un arrendamiento de vivienda por ministerio de la ley, entre el ejecutado y la entidad bancaria ejecutante siempre que ésta sea una sociedad firmante del Código de Buenas Prácticas, o código de buenas conductas bancarias. Para ello, el ejecutado deberá encontrarse en el umbral de exclusión que establece el artículo 3 del RDL 6/2012. Estos contratos tendrán una duración de 2 años sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes. La renta quedará establecida conforme a los criterios de dicho Código hasta finalizada la duración del contrato y las prórrogas a convenir. En caso de impago de la renta, establece el apartado cuarto de Disposición Adicional Única del RDL 6/2012 que transcurridos 6 meses sin haberse regularizado la situación, se podrá iniciar el procedimiento de desahucio. Si el contrato finalizase por expiración del término sin que el inquilino abandone el inmueble, establece la DAU.5 del RDL 6/2012 que el arrendador podrá iniciar procedimiento de desahucio, en el cual podrá reclamar por renta impagada “la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente”.

Así pues, para obtener el lanzamiento del ocupante de la vivienda -sea o no sea el deudor hipotecario- una vez realizada la subasta, se deberá instar por el adjudicatario -ya sea el acreedor hipotecario o un tercero- en el seno del procedimiento y por los trámites del art. 675 LEC. Ahora bien, el ocupante de la vivienda podrá oponerse a tal pretensión “mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o el contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013”³⁸ si los hubiere. No obstante, cuando el propietario sea ya un tercero de buena fe ajeno al procedimiento de ejecución

³⁸ STS nº 1217/2023 de fecha 7 de septiembre de 2023

hipotecaria, el cauce idóneo para obtener el lanzamiento del ocupante es el juicio de precario³⁹.

2.2.3 El juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada de manera ilícita

Este instrumento nace mediante la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley en Enjuiciamiento Civil, en relación con la Ocupación Ilegal de Viviendas. Pues en virtud de la misma se incluyó un segundo párrafo al artículo 250.1.4º de la LEC:

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

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

Si bien, como expresa el Preámbulo de dicha Ley -y ya hemos expuesto anteriormente-, nuestro ordenamiento ya cuenta con la vía del desahucio en precario, este mecanismo viene a abordar la ocupación ilegal de viviendas mediante una actualización y acondicionamiento a partir del interdicto de recobrar la posesión puesto que “ninguno de los cauces actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria”. De igual modo, y aunque, como también reconoce el Preámbulo de la citada norma, sigue quedando el acceso a la vía penal, esta rama del ordenamiento jurídico es regida por el principio de última ratio y por tanto sólo se debe recurrir a ella para castigar aquellos comportamientos más reprochables para la sociedad.

Realmente se trata de una nueva vía que deriva del interdicto de recobrar la posesión, comentado brevemente en el presente y establecido en el primer párrafo del mismo precepto, sólo que únicamente opera en el caso de que el inmueble a recuperar sea una vivienda. En ese sentido, algunas sentencias lo califican como “subproceso o nuevo

³⁹ Varias STS, entre ellas STS nº 502/2021 de fecha 7 de julio de 2021 (TOL8.510.326) y STS nº 1217/2023 de fecha 7 de septiembre de 2023 (TOL9.709.035)

procedimiento privilegiado”, puesto que se trata de un procedimiento todavía más ágil que el tradicional interdicto de recobrar la posesión, e incluso viéndolo como un híbrido entre un procedimiento cautelar y monitorio:

“Como novedad se introduce la posibilidad de un “incidente” muy rápido para conseguir la efectiva recuperación de la posesión sin esperar a la toma de posesión en lo que pudiera parecer una suerte de proceso cautelar y monitorio por presentar características de ambos, pues parece destinado, no a asegurar el resultado del procedimiento principal sino a adelantarlo, colocando al ocupante en una posición en la que, o bien acredita en un breve plazo -cinco días- el título en virtud del cual ocupa la vivienda o bien es desalojado”⁴⁰.

Como decíamos, tratándose de una nueva modalidad del interdicto de recobrar la posesión, opera para aquél poseedor, sea o no propietario, que sufre un desplazamiento posesorio, con la diferencia de que en este caso el bien del que se ve desposeído es, exclusivamente, una vivienda. Igualmente, se permite la acumulación de acciones, por ejemplo, la de resarcimiento de daños y perjuicios por aquellos que pueda sufrir la vivienda⁴¹.

Los legitimados para iniciar el procedimiento son, como bien dice el precepto citado, las personas físicas legítimas propietarias o poseedoras, las entidades públicas o las entidades sin ánimo de lucro en la misma situación. Al igual que si el bien a recuperar no fuese una vivienda, el resto de entidades deberá acudir por la vía del tradicional interdicto o por el desahucio precario. Y, como particularidad que introduce este procedimiento se podrá instar aunque no se conozca la identidad del ocupante (art. 441.1bis).

Aparte de la mayor agilidad de este procedimiento, lo más relevante es que el demandante, que deberá acompañar el título en el cual basa la demanda, podrá solicitar el desalojo inmediato de los ocupantes, dando inicio así al “desahucio exprés”⁴², que tendrá lugar mediante auto en caso de que el ocupante-demandado no aporte título que

⁴⁰ SAP de Barcelona sección cuarta nº 1169/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019 (TOL7.735.195)

⁴¹ Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, Tirant lo blanch, p. 214

⁴² Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit, p. 215

justifique su situación posesoria en el plazo de 5 días. Así, como decía la Sentencia citada se adelantaría el resultado del procedimiento.

Se trata del procedimiento idóneo para la recuperación de una vivienda que ha sido ocupada ilegalmente. Sin embargo, su existencia no impide que se pueda acudir a la vía del interdicto tradicional de recobrar la posesión, ni al desahucio por precario. Por lo que no se podría alegar en contra una excepción procesal por inadecuación del procedimiento⁴³, lo que además sería una desprotección frente al demandante porque este procedimiento, al igual que los interdictos tradicionales, goza del plazo de 1 año para su instancia.

2.2.4 Delitos de allanamiento y de usurpación

En este apartado venimos a indagar en aquellos supuestos delictivos en los que alguien sin ningún título entra en la vivienda de otro con vocación de quedarse y habitar en ella. Es el tipo de “ocupación” que más preocupa a la ciudadanía, y que frecuentemente es confundido con los supuestos examinados hasta ahora. Entramos, pues, en los supuestos castigados penalmente, relevantes para esta investigación puesto que también conllevarían el desalojo del ocupante del inmueble.

El Código Penal distingue entre dos delitos que se pueden cometer y que se encuadran aquí. Por un lado, los delitos de allanamiento, y por otro el de usurpación.

En lo que a allanamiento se refiere, el Código Penal tipifica dos casos distintos: el allanamiento de morada (art. 202 CP) y el allanamiento del domicilio de personas jurídicas y establecimientos abiertos al público (art. 203 CP). En el presente, sólo nos centraremos en el primero, dada su vinculación especial con la problemática cuyo examen es objeto del presente. El artículo 202 CP establece que:

“1. 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.

2. Si el hecho se ejecutare con violencia o intimidación la pena será de prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses”.

⁴³ Varias sentencias, SAP sección cuarta de Barcelona nº 1169/2019 (TOL7.735.195), SAP sección cuarta de Barcelona nº 462/2020 de fecha 9 de junio de 2020 (TOL8.001.502), SAP sección cuarta de Murcia nº 98/2021 de fecha 6 de mayo de 2021 (TOL8.558.791), etc.

El bien jurídico protegido con la tipificación de este delito es la inviolabilidad del domicilio. Lo que se viene a castigar es la entrada en morada, entendiendo por ésta “todo espacio cerrado destinado a desarrollar una vida privada con posibilidad de exclusión de otras personas para el desarrollo de la propia intimidad”⁴⁴. El concepto de morada no exige habitualidad, por lo que una residencia estacional quedaría incluida en la protección que ofrece el precepto. Se contempla una modalidad activa “entrar” en contra de la voluntad del morador, y una modalidad pasiva, mantenerse dentro contra la voluntad del morador. No se requiere, en cuanto a la modalidad activa del delito, la existencia de ningún tipo de barrera que impida una entrada, como pudiera ser un pestillo, pues aunque la puerta estuviere abierta el inmueble debe quedar protegido, bastando incluso que la voluntad contraria del morador se pueda deducir tácitamente⁴⁵. Se trata de un delito de comisión dolosa y de mera actividad, “se consuma en el mismo momento en que se produce la entrada en morada ajena o se permanece en la misma en contra de la voluntad del morador, pero como delito permanente sigue consumándose hasta que cesa la situación antijurídica”⁴⁶, es decir, hasta que abandona la morada.

El tipo agravado del delito de allanamiento de morada es el que se recoge en el segundo apartado, estableciendo una pena mayor en caso de que la entrada o permanencia en la morada se produzca mediando violencia o intimidación. Se incluye aquí la entrada en morada mediante fuerza en las cosas⁴⁷, por lo que este sería el tipo penal aplicable, por ejemplo, a quién derriba una puerta o fuerza la cerradura para acceder a una morada con tal de establecerse en ella.

En cuanto al segundo delito que nos ocupa, el artículo 245 CP establece que:

“1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

⁴⁴ Bolea Bardón, Carolina (2019). Delitos contra la intimidad. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, *Manual de Derecho Penal. Parte especial, Tomo I*, Tirant lo blanch, p. 355

⁴⁵ Ídem

⁴⁶ Bolea Bardón, Carolina (2019). Delitos contra la intimidad. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, *Manual de Derecho Penal. Parte especial, Tomo I*, op. cit. pp. 356-357

⁴⁷ STS nº 509/2012, de fecha 19 de junio de 2012 (TOL2.586.680)

2. *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”.*

El bien jurídico protegido por este delito es el derecho de propiedad o titularidad sobre los bienes inmuebles o derechos reales, concretamente la facultad del propietario de usar el bien (*ius utendi*)⁴⁸. Tal y como afirma Gallego Soler, las “conductas de ocupación o usurpación requieren una desposesión y correlativo acto de dominio sobre el bien inmueble o sobre el derecho real inmobiliario”⁴⁹. En este delito se castiga la ocupación, independientemente de la forma de entrada en el inmueble, sin perjuicio que los daños provocados por la entrada u otras conductas se persigan mediante otros delitos como puede ser el de daños⁵⁰. Se trata de un delito de comisión dolosa y de mera actividad. El primer apartado del precepto se aplica a aquellas conductas cometidas con violencia o intimidación y, haciendo uso de las expresiones “usurpar” y “ocupar”, se exige, necesariamente dado el significado de las mismas, que se realice la conducta con vocación de permanencia⁵¹. Sin embargo, vemos como no es necesario que se cometan sobre inmuebles que constituyan morada.

En cuanto al segundo apartado del precepto citado, este aplica a la ocupación sobre bienes inmuebles llevada a cabo de forma pacífica. Según la jurisprudencia, y ampliando lo que acabamos de adelantar al examinar el anterior apartado, entre otras cosas, se exige que la acción tenga una cierta vocación de permanencia “por lo que las ocupaciones ocasionales o esporádicas, sin vocación de permanencia o de escasa intensidad, son ajenas al ámbito de aplicación del tipo”⁵².

⁴⁸ Morales Prats, Fermín (2023). La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales. En De Verda y Beamonte, José Ramón, Muñoz Rodrigo, Gonzalo, y Bueno Biot, Álvaro, *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*. <https://www.tirantonline.com/tol/documento/show/9589465?librodoctrina=19567&general=Delito%20de%20usurpaci%C3%B3n>

⁴⁹ Gallego Soler, José Ignacio (2015). Título XIII Delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, y Mir Puig, Santiago, *Comentarios al Código Penal Reforma LO 1/2015 y LO 2/2015*, Tirant lo blanch, p. 839

⁵⁰ Gallego Soler, José Ignacio (2015). Título XIII Delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, y Mir Puig, Santiago, *Comentarios al Código Penal Reforma LO 1/2015 y LO 2/2015*, op, cit. p. 840

⁵¹ Morales Prats, Fermín (2023). La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales. En De Verda y Beamonte, José Ramón, Muñoz Rodrigo, Gonzalo, y Bueno Biot, Álvaro, *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*. <https://www.tirantonline.com/tol/documento/show/9589465?librodoctrina=19567&general=Delito%20de%20usurpaci%C3%B3n>

⁵² STS nº 800/2014 de fecha 12 de noviembre de 2014 (TOL4.587.163)

Como vemos, este delito vendría a ser el que va a castigar la ocupación.

Así pues, el delito de allanamiento (arts. 202 y siguientes CP), en sus distintas modalidades, viene a castigar la entrada en sí en una residencia, aunque sea estacional, en un domicilio ya sea de personas físicas o jurídicas, agravándose la pena si mediase violencia o intimidación. Mientras que el delito de usurpación (art. 245 CP) lo que penaliza es esa privación de su derecho de propiedad que padece el propietario del bien inmueble o derecho real inmobiliario independientemente de si reside o no en el inmueble, distinguiendo también entre si lo hace mediante violencia o intimidación o de forma pacífica. Por tanto, ambos delitos sirven para castigar a aquellos que deciden irrumpir en un inmueble para establecerse en él, es decir, para los actos de ocupación de viviendas a los que se suele referir la sociedad, puesto que cuando no haya esa vocación de permanencia que es la que constituye la ocupación en sí, podría haber habido una entrada no consentida punible por allanamiento.

Sin embargo, se ha de aclarar que, al contrario a lo que se suele manifestar en medios de comunicación, así como en otros elementos formadores de opinión, tratándose de delitos la policía puede intervenir de forma inmediata para desalojar a aquél/aquellos que está/n ocupando de forma ilegal el inmueble. Porque, a pesar de que sea la vivienda del ocupante, y el artículo 18.2 de la Constitución reconozca el derecho a la inviolabilidad del domicilio, el propio precepto exceptúa los casos de delito flagrante⁵³, supuesto en el cual se estaría incurriendo pues el delito de allanamiento de morada se sigue consumando mientras se permanece en el interior, y si hay voluntad de ocupar con vocación de permanencia se está cometiendo también el delito de usurpación (faltaría ver en qué modalidad). En tal sentido se pronuncia la 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 contempla la posibilidad del desalojo de los ocupantes ilegales ante la presencia de un posible delito de allanamiento de morada o de usurpación.

De hecho, conforme a lo dispuesto por el artículo 492.1º en relación con el 490.2º de la LECrim, incluso la policía podría proceder a la detención de los ocupantes si se cumplen los presupuestos para ello⁵⁴, y a la propia intervención del domicilio, tal y como

⁵³ Según la LECrim es flagrante el delito que se esté cometiendo o se acabe de cometer

⁵⁴ *Periculum in mora* y *Fumus boni iuris* como ya se ha dicho.

dispone la citada Instrucción, pero también habilitan algunos preceptos de la LECrim, como el artículo 553 que establece que:

“Los Agentes de policía podrán asimismo proceder de propia autoridad a la inmediata detención de las personas cuando haya mandamiento de prisión contra ellas, cuando sean sorprendidas en flagrante delito, cuando un delincuente, inmediatamente perseguido por los Agentes de la autoridad, se oculte o refugie en alguna casa o, en casos de excepcional o urgente necesidad, cuando se trate de presuntos responsables de las acciones a que se refiere el artículo 384 bis, cualquiera que fuese el lugar o domicilio donde se ocultasen o refugiasen, así como al registro que, con ocasión de aquélla, se efectúe en dichos lugares y a la ocupación de los efectos e instrumentos que en ellos se hallasen y que pudieran guardar relación con el delito perseguido [...].

El desalojo de los ocupantes del inmueble es una medida que se podrá acordar en el proceso penal conforme al artículo 13 de la LECrim. En ese sentido, la Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, dispone que los Fiscales “instarán del juez la adopción de la medida cautelar de desalojo de los ilícitos ocupantes y la restitución del inmueble a sus poseedores en los delitos de allanamiento de morada y usurpación cuando concurren las exigencias derivadas de los principios *fumus boni iuris* y *periculum in mora*, siempre que la medida cautelar se revele justificada tras efectuar el correspondiente juicio de ponderación” y en todo caso ante un delito de allanamiento de morada cuando existan indicios sólidos de su comisión. Asimismo, dispone que los Fiscales deberán solicitar la medida cautelar de desalojo tras conocer el contenido del atestado policial si revela información suficiente, o en su caso durante la tramitación del procedimiento, interesando también la práctica de diligencias necesarias. En cuanto a la pertinencia de la medida cautelar de desalojo, cumplidos los presupuestos materiales de las medidas cautelares penales y superado el juicio del principio de proporcionalidad de la medida, procederá su acuerdo⁵⁵. Además, la Junta Sectorial de magistrados de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Madrid decidió por unanimidad, en fecha 25 de noviembre de 2022, que “con carácter general, se estime pertinente que se acuerde la medida cautelar de desalojo y restitución del inmueble en aquellos supuestos en que se aprecien sólidos

⁵⁵ Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección novena nº 997/2023, de fecha 3 de octubre (TOL9.864.033).

indicios de la ejecución del delito de allanamiento o usurpación, y se verifique además la existencia de efectos perjudiciales para el legítimo poseedor”.

En defecto de la aplicación de la medida cautelar de desalojo de los ocupantes, una vez que recaiga sentencia condenatoria firme, en ella se haría constar la restitución del inmueble a la víctima, con el abandono del inmueble por parte de sus ocupantes, o el desalojo por parte de la policía. Cuestión distinta es lo que pueda dilatarse el procedimiento penal y se tarde en restituir el inmueble a su legítimo propietario, para lo que habría que tener en cuenta la mayor celeridad del procedimiento judicial correspondiente al delito de usurpación por su cauce procedimental más breve en comparación con el delito de allanamiento que se tramita ante el Tribunal del Jurado.

En este momento, es pertinente la delimitación entre la vía penal por los delitos de usurpación pacífica de bienes inmuebles y la tutela civil. La jurisprudencia señala que quedan fuera de reproche penal las situaciones de ocupación en las que previamente haya habido una autorización a la ocupación del inmueble⁵⁶, e igualmente, aparte de los requisitos ya mencionados anteriormente, se exige que exista un “riesgo relevante para la posesión del sujeto pasivo sobre el inmueble afectado, que es lo que dota de lesividad y significación típica a la conducta”⁵⁷. Tampoco es susceptible de penalidad cuando la finca objeto de ocupación está abandonada o ruidosa⁵⁸.

Así pues, en virtud de lo expuesto, cabe señalar de la existencia de una amplia gama de respuestas que posee el ordenamiento jurídico para hacer frente a la ocupación ilegal de viviendas, independientemente del origen de la misma (arrendaticio o no). Incluso se prevé como infracción administrativa leve conforme al artículo 37.7 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de seguridad ciudadana 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”, claro está que es algo residual y que se distingue de la norma penal por la diferencia de intensidad de la conducta⁵⁹.

⁵⁶ STS nº 800/2014, de fecha 12 de noviembre (TOL4.587.163)

⁵⁷ Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección novena nº 997/2023, de fecha 3 de octubre (TOL9.864.033).

⁵⁸ SAP de Huelva sección primera, de fecha 5 de febrero de 2004 (TOL2.118.669).

⁵⁹ SAP de Barcelona sección novena, nº 410/2019, de fecha 17 de julio (TOL7.459.505).

Antes de finalizar este punto, es relevante citar el artículo 40 de la LEC, según el cual iniciado un proceso civil, cuando los hechos que se pretenden enjuiciar ofrecen apariencia delictiva, el Juzgado lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal por si hubiere lugar al ejercicio de la acción penal, por lo que de una demanda de desahucio se podría derivar aquí. Ello podría derivar en la suspensión del proceso civil si se acredita la existencia de causa criminal en la que se esté investigando alguno de los hechos sobre los cuales se fundamenten las pretensiones de las partes, y cuando la decisión del tribunal penal pueda tener una influencia decisiva sobre el proceso civil.



3. EL PROCEDIMIENTO DE JUICIO VERBAL

Tratándose el presente de un trabajo cuyo epicentro son los desahucios únicamente se va a proceder a describir aquí el procedimiento de desahucio, que como ya se ha dicho, se tramita por el cauce del procedimiento de juicio verbal conforme al artículo 250.1 de la LEC.

Aunque los 3 juicios por desahucio se tramiten por el procedimiento de juicio verbal existen diferencias en cuanto a su tipología procesal y a los efectos que conllevan. Los desahucios por falta de pago y por expiración del término son procesos sumarios, mientras que el desahucio por precario es un proceso especial cuya tramitación se sujeta al juicio verbal.

Los procesos sumarios se caracterizan porque poseen cognición limitada, por lo que no se puede entrar a debatir el objeto litigioso en su totalidad, igualmente la alegación y prueba está limitada al objeto litigioso, y no producen efectos de cosa juzgada más allá del concreto aspecto que se está debatiendo⁶⁰, que en estos casos es si procede o no el desahucio⁶¹.

El proceso especial de desahucio por precario, en cambio, tiene conocimiento plenario, no siendo limitado el objeto litigioso ni las posibilidades de alegación y prueba, y la sentencia que se dicte desplegará los efectos de cosa juzgada en su totalidad⁶².

3.1 Competencia y Legitimación

Según establece el artículo 52.1.7º de la LEC, en los juicios que versen sobre arrendamientos de muebles y desahucios serán competentes los tribunales del lugar en que radique la finca, sin que quepa la posibilidad de otra alternativa conforme al artículo 54.1 del mismo texto legal citado. Y, como regla general, la competencia objetiva recae sobre los Juzgados de Primera Instancia⁶³.

⁶⁰ Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit., pp. 205-206

⁶¹ Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit., p. 210

⁶² Doig Díaz, Yolanda (2019). Procesos especiales cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit, p. 200

⁶³ Artículos 45 de la LEC y 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial

Anteriormente nos hemos referido a la legitimación activa al examinar las causas de desahucio y citando con ellas los artículos 250.1.º y 250.1.2º LEC. Así pues, en cuanto a las demandas de desahucio por falta de pago o por expiración del término están legitimados “el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento” y para las demandas de desahucio en precario el “usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”. Tal y como vemos, está legitimado para interponer la demanda de desahucio cualquiera que ostente un derecho de posesión sobre la finca. Ahora bien, en el caso de que exista un usufructo sobre la finca corresponde al usufructuario la interposición de la demanda, consecuencia lógica de su derecho real de goce y disfrute sobre la finca tratándose de una acción para recuperar la posesión, pudiendo actuar el nudo propietario sólo como codemandante⁶⁴. Del mismo modo, en caso de subarrendamiento, corresponde al subarrendador ejercitar la acción de desahucio contra el subarrendatario⁶⁵.

A efectos de acreditar su legitimación, el demandante únicamente deberá probar su condición de arrendador⁶⁶, no siendo posible que el demandado pueda alegar falta de legitimación activa del arrendador al alegar el contrato sobre todo cuando ésta se ha reconocido por actos procesales o extraprocesales como el pago de las mensualidades de forma regular, o su consignación a efectos de enervación⁶⁷.

En cuanto a legitimación pasiva, hay que distinguir según el supuesto. En los supuestos de desahucio por falta de pago o por expiración del término se deberá interponer la demanda contra el arrendatario en cualquier caso, y en caso de que fuesen varios, se dirigirá contra todos ellos, al tratarse de un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario⁶⁸. Y, en los supuestos de desahucio en precario la legitimación pasiva corresponde a todos aquellos que constituyen el supuesto de precario examinado anteriormente. Dado que se conoce el domicilio de los ocupantes, nada impide que se pueda interponer demanda de desahucio en precario frente a ellos pese a no conocer su identidad.

⁶⁴ SAP de Alicante nº 72/2010, de fecha 18 de febrero de 2010 (TOL5.278.091)

⁶⁵ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. p. 130

⁶⁶ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. p. 131

⁶⁷ SAP de Burgos nº 88/2010 (TOL1.837.257), de 9 de marzo y SAP de Tarragona nº 118/2010, de 11 de marzo

⁶⁸ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. p. 135

3.2 Acumulación de acciones y Demanda

La regla general es que los juicios verbales no admiten la acumulación objetiva de acciones, que es a la cual nos vamos a referir a continuación. La razón de que se pongan limitaciones a la acumulación de acciones en el procedimiento de juicio verbal procede de la voluntad del legislador de no dificultarlo en exceso, manteniéndolo como un procedimiento más ágil⁶⁹.

Sin embargo, a dicha regla general le siguen algunas excepciones. Así, conforme al artículo 437.4.3º de la LEC, se permite expresamente la acumulación de acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas en los juicios de desahucio por falta de pago o por expiración del término, permitiendo también la acumulación de las acciones contra el fiador o avalista solidario que haya desatendido previamente un requerimiento de pago. Es decir, tanto a las acciones de desahucio por falta de pago y por expiración del término, cuya pretensión es la recuperación de la posesión de la finca, se puede acumular la acción de reclamación de rentas. Además, los dos números anteriores al precepto citado, que se refieren al juicio verbal en general habilitan la acumulación de la acción de daños y perjuicios, y la acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda el juicio verbal, por lo que también serían aplicables.

En cuanto a los efectos de la acumulación, se ha de decir que, pese a que el desahucio tenga naturaleza sumaria y la de la acción de reclamación de rentas sea plenaria, su ejercicio cumulativo no altera su naturaleza⁷⁰.

Ahora bien, ¿sería posible acumular la acción de desahucio por falta de pago con otra de desahucio por expiración del término? No, la jurisprudencia rechaza dicha posibilidad⁷¹ dado que ambas acciones no se basan en los mismos hechos⁷². En este caso se debería instar un juicio de desahucio por expiración del término y acumular la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, o en su caso ambas por separado, instando en primer lugar el desahucio por expiración del término, y posteriormente un nuevo

⁶⁹ Exposición de Motivos (VIII) de la LEC

⁷⁰ Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, op. cit. p. 88

⁷¹ SAP sección primera de Cáceres nº 188/2005, de fecha 13 de mayo de 2005 (TOL645.967)

⁷² Domínguez Luélmo, Andrés, Martín Ruíz, Abelardo, y Toribios Fuentes, Fernando (2013). *Guía práctica de los juicios por falta de pago*, Lex Nova, p. 66

procedimiento por reclamación de rentas y cantidades debidas a tramitar, también, por los cauces del juicio verbal conforme al art. 250.1.1º LEC.

De todo lo expuesto anteriormente, se desprende que en cuanto a la acción de desahucio en precario también cabe la acumulación de acciones, por ejemplo, la de daños y perjuicios por aquellos que pueda sufrir la vivienda o su legítimo poseedor.

En lo que respecta al inicio del procedimiento de desahucio, como todo proceso civil, comienza a instancia de parte por medio de la interposición de una demanda. La demanda deberá contener la identificación tanto de la parte actora, como de la demandada así como el domicilio o residencia en el que se le pueda emplazar, una exposición de los hechos de forma clara y organizada, así como de los documentos a acompañar junto con la misma, los fundamentos de derecho, y un *petitum*, fijando con claridad y precisión lo que se pida. En cuanto a los desahucios por ambas causas del artículo 250.1.1º, el demandante: según establece el artículo 437.3 de la LEC podrá anunciar en la demanda que asume el compromiso de condonar una parte o la totalidad de la deuda y de las costas, expresando la concreta cantidad, si el demandado se compromete a abandonar voluntariamente la vivienda en un plazo no inferior a 15 días desde la notificación de la demanda; podrá interesar que se tenga por solicitada fecha y hora para la ejecución del lanzamiento; y, deberá, en todo caso, indicar las causas concurrentes que puedan permitir la enervación -que explicaremos a continuación-, o de lo contrario la demanda será inadmitida de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 439.3 LEC. Del mismo modo, según el artículo 439.6 de la LEC, la demanda de desahucio (para los 3 casos en que tiene cabida) deberá indicar si la finca constituye el domicilio habitual del demandado, y si el demandante está considerado como gran tenedor y, en su caso, si el demandado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, de lo contrario se inadmitirá la demanda. Conforme al artículo 251.9ª de la LEC, la cuantía de la demanda en los desahucios por falta de pago o por expiración del término será de una anualidad de la renta, exceptuando el caso de que se ejerza conjuntamente la acción de reclamación de rentas y que las cantidades adeudadas sean superiores, en cuyo caso se estará a la mayor de las cuantías según lo dispuesto por el art. 252.2ª.III LEC, mientras que para los desahucios en precario habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 251.2ª, señalando el valor del inmueble como cuantía de la demanda.

Se ha de hacer referencia especial a la identificación del demandado en el escrito de demanda, puesto que constituye uno de los requisitos de la misma. Si bien en los

desahucios por falta de pago y por expiración del plazo no suele constituir un problema ya que se ha firmado anteriormente un contrato de arrendamiento en el que constan los datos identificativos del arrendatario y el domicilio suele ser la vivienda arrendada, o se puede haber señalado otro domicilio en el contrato de arrendamiento, e igualmente de no ser así, conforme al artículo 155.3.I último inciso de la LEC se ha de entender que al no haberse señalado otro domicilio se considerará como tal la vivienda arrendada, en los desahucios en precario puede suponer un mayor problema cuando el ocupante es un individuo o grupo de individuos no deseados. En estos casos, conociéndose que habitan en el domicilio ocupado, y sin conocerse la identidad, se podrá hacer uso de la fórmula “contra los ignorados ocupantes de la vivienda” expresamente recogida actualmente por el artículo 441.1bis de la LEC. Así pues, se procederá a notificar conforme al artículo 155 y siguientes de la LEC, citando al arrendatario por correo certificado o burofax con acuse de recibo, siendo necesaria la constancia de su recepción, y de lo contrario, en última instancia se procederá a la publicación por la vía del Tablón Edictal Judicial Único.

Por último, indicar que junto a la demanda se han de acompañar, además de aquél que acredite la representación de Abogado y Procurador (poder o apud acta), los siguientes documentos: contrato de alquiler, nota simple o certificación sobre la titularidad registral de la finca y la escritura, copia del recibo del IBI, y justificante de pago de la tasa por el ejercicio de la actividad jurisdiccional conforme a la Ley 10/2012, de 10 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, en su caso⁷³, y si se trata de un gran tenedor, también la acreditación que haberse sometido a intermediación o conciliación, junto con aquellos documentos relativos al fondo del asunto.

El Letrado de la Administración de Justicia examinará la demanda, y en su caso dictará decreto de admisión y según la demanda formulará requerimiento al demandado. El decreto de admisión, tras la petición en la demanda de que señale lanzamiento, contendrá fecha de vista para el caso de que el demandado presente escrito de oposición, e igualmente fijará fecha de lanzamiento para el caso de que el demandado no realice ninguna de las actuaciones que se detallarán a continuación.

⁷³ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. pp. 263-266

3.3 Opciones del demandado: enervación, allanamiento, entrega y oposición

La enervación es el pago que el demandado puede, o bien realizar al actor, o bien poner a disposición del tribunal o notarialmente, de las cantidades reclamadas por el demandante y las que se hayan derivado hasta el momento de la enervación⁷⁴ en el plazo conferido en la demanda. Con dicho pago se pone fin al procedimiento, evitando el lanzamiento y la finalización del contrato de arrendamiento.

Según el artículo 438.5 de la LEC, el Letrado de la Administración de Justicia tras examinar y admitir a trámite la demanda, dará traslado de la misma al demandado, confiriéndole un plazo de 10 días, con anterioridad a la vista, para oponerse a la demanda, o enervar la acción pagando la totalidad de las cantidades reclamadas y las que posteriormente se hayan devengado hasta ese momento, o las ponga a disposición del Juzgado o por vía notarial, o un plazo de 15 días si hubiese compromiso de condonación. Si el demandante se ha comprometido conforme al artículo 437.3 de la LEC, la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento tal y como establece el artículo 438.5.II del mismo texto legal. Si el demandante se opusiere a la enervación por no cumplirse las condiciones expresadas por él, y que de no señalarlas correctamente en la demanda supondrían su inadmisión -como ya se ha manifestado anteriormente-, se citará a las partes a una vista conforme al artículo 443.3 LEC cuyo resultado será una sentencia por la que, según el artículo 22.4.I LEC, se declarará enervada la acción o estimada la demanda.

Ahora bien, en base a lo dispuesto por el artículo 22.4.II LEC, la enervación no podrá tener lugar: cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en otro procedimiento instado anteriormente, salvo que el cobro no se hubiere producido por causa imputable al arrendador; ni tampoco cuando el arrendador, previamente, hubiese requerido al pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con 30 días de antelación como mínimo, y este hubiere desatendido dicho requerimiento.

La resolución por la que se declare enervada la acción de desahucio, que puede ser sentencia o decreto, condenará al arrendatario al pago de las costas, salvo que el

⁷⁴Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit., p. 208

impago que hubiere servido de causa para instar el procedimiento hubiese sido por causa imputable al arrendador tal y como establece el artículo 22.5 de la LEC.

Por otro lado, como se decía anteriormente, el demandante puede anunciar en la demanda su compromiso de condonar al arrendatario una cantidad total o parcial de lo adeudado que puede incluir también las costas del procedimiento, a cambio de que éste desaloje el inmueble en un plazo que no podrá ser inferior a 15 días desde que se le notifique la demanda. La aceptación y desalojo por parte del demandado tendrá el valor de un allanamiento, e igual que en el caso anterior, finaliza el procedimiento mediante decreto.

Por último, el demandado puede formular oposición para defenderse. En este caso, conforme al artículo 444.1 de la LEC, sólo se permite al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, o alegar los motivos por los que no debe dichas cantidades, o en su caso que se le prorrogó el contrato de alquiler, sin que quepan otros motivos para oponerse a la demanda⁷⁵, aparte de las excepciones procesales. Por otro lado, si fuese el caso de precario, se podría alegar la existencia de título que legitime la ocupación del inmueble. En cuanto a las posibilidades de reconvencción, el artículo 438.2 de la LEC no la permite para aquellos procedimientos que no tengan efectos de cosa juzgada, excluyéndola así para los procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración del término, salvo que se esté ejercitando cumulativamente la acción de reclamación de rentas, por ser ésta de naturaleza plenaria. Sin embargo, sí se permite para los procedimientos de desahucio en precario, siempre y cuando la reconvencción no determine la improcedencia del juicio verbal, y exista conexión entre sus pretensiones y las de la demanda principal. Formulada la oposición, se procederá a la celebración de la vista en la fecha señalada en el decreto de admisión a trámite.

En el caso de que el demandado no proceda de ninguna de las formas anteriormente descritas, y no comparezca ante el tribunal, según el artículo 438.5.VII de la LEC, el LAJ dictará decreto teniendo por finalizado el procedimiento y se procederá al lanzamiento en el día y hora que se haya fijado por el decreto de admisión a trámite.

⁷⁵ Rizo Gómez, Belén (2019). Procesos sumarios cuya tramitación se sujeta al juicio verbal. En Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga, *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, op. cit., p. 210

Si tras la vista se dictase sentencia estimatoria de la demanda, y no hubiere recurso por parte del demandado, según dispone el artículo 438.6 LEC, el lanzamiento deberá tener lugar en un plazo máximo de 30 días desde la vista.

3.4 Tramitación

En este punto, primero, cabe resumir lo visto hasta ahora, para después continuar con los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil hasta que se dicte sentencia, que será examinado posteriormente.

Resumen:

-Previamente al inicio del procedimiento de juicio verbal: se podrá reclamar de forma fehaciente el pago al inquilino moroso; o, se podrán instar los procedimientos de mediación y conciliación, obligatorios en caso de que la parte demandante tenga la consideración de gran tenedora.

-Presentada la demanda en la forma examinada anteriormente el LAJ examinará la demanda y si cumple los requisitos, dictará decreto de admisión de la misma, dándole traslado a la parte demandada para que proceda al pago, entrega del inmueble, enervación (si procediere) o formulación de oposición en el plazo de 10 días, bajo el apercibimiento que de no proceder de ninguna de estas formas, se dictará decreto teniendo por finalizado el procedimiento y procediendo a la ejecución del lanzamiento en la fecha señalada en el decreto de admisión a trámite:

-Si el demandado procede a la entrega del inmueble dentro del plazo otorgado por el demandante (ya sea entrega voluntaria o a cambio de condonación), y que no podrá ser inferior a 15 días en caso de compromiso de condonación: se considerará un allanamiento y finalizará el procedimiento mediante decreto, siempre y cuando haya condonación total, o la demanda no ejercitase la acumulación de rentas.

-Si el demandado procede a la enervación, y el demandante acepta, será considerado un allanamiento, finalizando el procedimiento mediante decreto. Si el demandante no acepta por estimar que no concurren las condiciones impuestas

por él, se celebrará una vista en la que, mediante sentencia se tendrá por estimada la demanda o la enervación, en su caso.

-Si el demandado formula oposición, se celebrará vista en la fecha señalada en el requerimiento y en el decreto de admisión por el LAJ, procediendo a dejar sin efecto la fecha de lanzamiento señalada, y se tendrá que fijar nueva fecha de lanzamiento en los próximos 30 días a la celebración de la vista, salvo interposición de recurso, o que la demanda haya sido desestimada.

-Si el demandado no entrega el inmueble, ni enerva la acción de desahucio, ni formula oposición, se procederá al lanzamiento en la fecha y hora señalada en el requerimiento por el LAJ.

El mismo decreto de admisión informará al demandado de la posibilidad de acudir a la Asistencia Jurídica Gratuita. Asimismo, según dispone el artículo 441.5 LEC, también se le informará de la posibilidad de acudir a la Administración Pública pertinente en materia de vivienda y asistencia social, detallando la identificación de dichas administraciones y las formas de contactar con ellas a fin de que puedan apreciar la concurrencia de situación de vulnerabilidad económica. Igualmente, de oficio, el Juzgado pondrá el procedimiento iniciado en conocimiento de las administraciones competentes para que puedan verificar si se trata de una persona en situación de vulnerabilidad económica y de ser así, que éstas puedan presentar alternativa habitacional y proponer las medidas de atención necesarias, así como ayudas y subvenciones para la demandada. En caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, según el mismo precepto citado anteriormente, la Administración lo pondrá en conocimiento del Juzgado en el plazo máximo de 10 días. Si el demandante fuera un gran tenedor que hubiera hecho constar en la demanda la situación de vulnerabilidad del demandado, se comunicará en el oficio que se dirija a las Administraciones Públicas para los mismos efectos señalados.

Presentado dicho informe por la Administración, el LAJ dará traslado a las partes, para que en el plazo de 5 días se pronuncien, pudiéndose llegar a suspender la vista o el lanzamiento tal y como establece el propio artículo 441.5 de la LEC. Tras ello, según dispone el artículo 441.6 LEC, el juez resolverá mediante Auto sobre si suspende el procedimiento de 2 a 4 meses, en función de si el demandante es persona física o jurídica, mientras se adoptan las medidas pertinentes por parte de la Administración. El juez

valorará de forma “ponderada y proporcional del caso concreto”, pudiendo apreciar, aparte de las circunstancias del caso, también la posible vulnerabilidad del demandante. A estos efectos, en virtud de lo dispuesto por el artículo 441.7 de la LEC, se considerará vulnerabilidad que el importe de la renta, si se trata de un desahucio por falta de pago, más el de los suministros supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar, y que éstos no superen el límite de 3 veces el IPREM⁷⁶ o de 5 veces en caso que uno de los miembros posea una discapacidad igual o superior al 33% o se encuentre en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente, incrementándose este límite un 0’3 por hijo a cargo de la unidad familiar, 0’35 en caso de hijo de familia monoparental, o de tener discapacidad igual o superior al 33%, y 0’2 veces por persona dependiente o mayor de 65 años a cargo de la unidad familiar. Finalizado el plazo de 2 o 4 meses, o adoptadas las medidas pertinentes por la Administración, se reanudará el procedimiento.

Así pues, llegamos a la celebración de la vista en caso de que el demandado hubiere formulado oposición. Previamente al estudio del desarrollo de la vista se ha de advertir de lo dispuesto por el artículo 442 de la LEC, según el cual, en caso de incomparecencia por parte del demandante, si el demandado no desea la continuación del procedimiento se tendrá aquél por desistido con imposición de costas y condena a indemnizar al demandado si este lo solicita acreditando daños y perjuicios, si el demandado acredita interés legítimo podrá celebrarse la vista; pero, si es el demandado el que no aparece, se procederá a la celebración del juicio; y, si se celebrare la vista y procediere el desarrollo del interrogatorio podrán considerarse admitidos los hechos según establece el artículo 440.III de la LEC.

Comparecidas las partes, la vista se celebrará según lo prescrito por el artículo 443 de la LEC. En primer lugar, el Juez comprobará si subsiste el litigio, en este momento las partes podrán manifestar si han alcanzado algún acuerdo, pudiendo desistir o solicitar su homologación judicial, pedir la suspensión, o mostrarse dispuestas a concluirlo de inmediato. Si las partes no procedieren de ninguna de estas formas, subsistiendo el litigio entre ellas, procederá el examen sobre las circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo. Si no se hubieran suscitado las cuestiones procesales a que se refieren los apartados anteriores o si,

⁷⁶ El límite del IPREM en el presente año 2024, está fijado en 8400 euros anuales en 14 pagas, y 600 euros mensuales (7200 euros en 12 pagas).

formuladas, se resolviese por el tribunal la continuación del acto, procederá la delimitación del objeto del proceso, dando la palabra a las partes para las aclaraciones oportunas y la fijación de los hechos controvertidos, teniendo palabra el demandante en primer lugar, y después el demandado, pudiendo cada uno ratificarse en la demanda u oposición. Si no hubiere conformidad en los hechos, se continuará con la práctica de la prueba. Previamente a la práctica, las partes propondrán los medios de prueba, debiendo resolver el juez en el acto, y contra sus resoluciones sobre admisión o inadmisión de prueba en el acto de vista, cabrá recurso de reposición en el acto, y, en su caso, protesto, según dispone el artículo 446 LEC. Tras la práctica de la prueba, el juzgador podrá conceder a las partes un turno de palabra para formular sus conclusiones, y tras ello se dará por finalizada la vista, procediéndose a dictar sentencia en los 5 días siguientes tal y como establece el artículo 447.1 de la LEC.

3.5 Sentencia y Ejecución

Según el artículo 447.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y como se acaba de indicar, se dictará sentencia dentro de los 5 días siguientes a la celebración de la vista⁷⁷, convocándose a las partes para recibir la notificación de la misma si no estuvieren representada por procurador, o no estuvieren obligadas a relacionarse con la Administración por medios telemáticos. En cuanto al demandado que no hubiere comparecido, conforme al artículo 438.6 LEC, estará citado para recibir la notificación de la sentencia al sexto día siguiente de la celebración de la vista, en sede judicial o sede electrónica.

Como ya se ha dicho, las sentencias en los procedimientos de desahucio por falta de pago o expiración del término no producen plenos efectos de cosa juzgada, sino que éstos se limitan sólo al concreto aspecto de la relación jurídica que se está debatiendo, es decir, si procede o no el desahucio. Ello independientemente de que se estén ejercitando cumulativamente otras acciones que por su carácter sí desplieguen plenos efectos de cosa juzgada. Mientras que las sentencias en procedimientos de desahucio en precario sí que producen plenos efectos de cosa juzgada, impidiendo que se pueda entablar un segundo proceso entre las mismas partes y con el mismo objeto.

⁷⁷ Un plazo más abreviado del común.

La sentencia será recurrible, pero conforme al artículo 449 de la LEC no se admitirá el recurso oportuno si no se acredita el pago de las cantidades adeudadas o que se hayan de adelantar. Igualmente, la ley prevé que se puedan satisfacer dichas cantidades con el único motivo de recurrir y posteriormente se deje de pagar, si ello ocurriese, se tendría el recurso por desierto.

Llegados a este punto, en un proceso declarativo, cabría esperar la firmeza de la sentencia y posteriormente presentar la demanda de ejecución de títulos judiciales. Pero, esto no ocurre en los procedimientos de desahucio, puesto que son de ejecución inmediata. Habiéndose solicitado en la demanda el señalamiento del lanzamiento, y fijado éste por decreto o sentencia, se procederá en la fecha señalada para ello sin necesidad de ningún otro trámite según establece el artículo 549.3 LEC. No obstante, si en el procedimiento no se solicitó el lanzamiento, o se ejercitó la acumulación de acciones, sí será necesario solicitar la ejecución de la sentencia, en el segundo caso, al menos, en cuanto al abono de las cantidades reclamadas⁷⁸.

En cuanto al lanzamiento en sí, dispone el artículo 703.1 lo siguiente:

“Si el título dispusiere la transmisión o entrega de un bien inmueble, una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo.

Si en el inmueble que haya de entregarse hubiere cosas que no sean objeto del título, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al ejecutado para que las retire dentro del plazo que señale. Si no las retirare, se considerarán bienes abandonados a todos los efectos⁷⁹.

En los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, previa autorización del Letrado de la Administración de Justicia, bastará

⁷⁸ Casasola Díaz, José María, y De Gea Cadenas, Catalina (2013). *Acciones civiles de recuperación de la posesión*, Editorial Ley 57, pp. 66-67

⁷⁹ Por tanto, podrán ser adquiridos por el demandante por ocupación, si así lo desea, o según Bonet Navarro podrá proceder a su retirada corriendo con los gastos e incluir estos en la tasación de costas de la ejecución.

con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública”.

“De hacerse constar en el lanzamiento la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, se podrá acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados, que se liquidarán, en su caso y a petición del ejecutante, de conformidad con lo previsto en los artículos 712 y siguientes”⁸⁰. Dicho procedimiento requiere de la presentación de un escrito por el demandante-ejecutante exponiendo una relación de los daños y perjuicios causados junto con su valoración, aportando los dictámenes correspondientes. Tras su presentación, el LAJ dará traslado al demandado para que formule alegaciones en el plazo de 10 días, pudiendo proceder de las siguientes formas:

-Si el demandado se conforma o no contesta, conforme al artículo 714 de la LEC se procederá a hacer efectiva la suma convenida en la forma establecida en los artículos 571 y siguientes para la ejecución dineraria. Según establece el artículo 714.2, se entenderá que el deudor se conforma si en su escrito se limita a negar genéricamente la existencia de daños y perjuicios.

-Si el demandado formula oposición, se seguirán los trámites del juicio verbal, “pero podrá el tribunal que dictó la orden general de ejecución, mediante providencia, a instancia de parte o de oficio, si lo considera necesario, nombrar un perito que dictamine sobre la efectiva producción de los daños y su evaluación en dinero, tras la presentación del escrito de impugnación de la oposición. En tal caso, fijará el plazo para que emita dictamen y lo entregue en el juzgado y la vista oral no se celebrará hasta pasados diez días a contar desde el siguiente al traslado del dictamen a las partes” (art. 715 LEC). En los 5 días siguientes a la vista, el juez resolverá mediante auto (que será apelable y sin efectos suspensivos) fijando la cantidad que se deba abonarse como daños y perjuicios e impondrá condena en costas tal y como establece el artículo 716 LEC.

La interposición de recurso alguno no impedirá la ejecución provisional de la sentencia. Ahora bien, habrá que estar al caso concreto, puesto que será causa de oposición que la ejecución provisional provoque perjuicios de muy difícil o imposible de

⁸⁰ Artículo 703.3 LEC

restaurar o compensar conforme a los artículos 528.2.2º y 528.3 de la LEC⁸¹, lo que es algo a tener en cuenta ya que se suele tratar del domicilio habitual del demandado, y que en caso de plantear recurso, se obligaría a seguir pagando una renta (en caso de procedimiento arrendaticio) por un inmueble que no se posee.



⁸¹ Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, op. cit. pp. 620-622

4. RDL 11/2020: ALCANCE, EFECTOS Y PROCEDIMIENTO

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, como bien dice su título, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado el 1 de abril de 2020, en pleno confinamiento provocado por la pandemia del COVID-19 y durante la vigencia del Estado de alarma invocado a causa de ésta. Entró en vigor al día siguiente de su publicación, y originalmente estaría vigente hasta un mes después de la finalización del Estado de alarma. Pero, una vez finalizado, algunos de sus preceptos se han ido prorrogando hasta la actualidad y, como establece su artículo 1, por el momento, seguirá vigente hasta el 31 de diciembre del presente año 2024.

Esta norma produce determinados efectos sobre los desahucios y otros procedimientos con lanzamiento que examinaremos a continuación. Durante el examen de esta norma se podrán apreciar conceptos a los que ya se ha hecho referencia a lo largo del presente.

El RDL 11/2020 viene a establecer una suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para aquellas personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica que les imposibilite encontrar una alternativa habitacional para ellos mismos y para aquellos con quienes convivan.

Conforme al artículo 1 de la norma, el arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento por vulnerabilidad económica para los procedimientos de desahucio por materia arrendaticia, es decir por falta de pago o por expiración del término, siempre que reúna determinados requisitos que posteriormente se expondrán. Todo ello, independientemente de que haya tenido lugar, o no, la suspensión a la que hacíamos referencia anteriormente⁸². La suspensión estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024 -de momento, dada la posibilidad de una prórroga posterior-, y suspenderá el lanzamiento si ya estuviere señalado, o la celebración de la vista si ésta procediere y aún no se hubiese celebrado, hasta después de la fecha indicada.

⁸² Véase el apartado 3.4

Asimismo, el artículo 1 bis del mismo texto legal otorga al juez la facultad de suspender el lanzamiento hasta la misma fecha, para los desahucios por precario, juicios posesorios, los procedimientos del artículo 250.7 LEC, y para los procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de vivienda habitual de los ocupantes por causa de vulnerabilidad económica y sin alternativa habitacional cuando se den determinadas circunstancias. Por un lado, se deberá examinar si la entrada o permanencia en el inmueble se deba a una situación de extrema necesidad y la cooperación de los habitantes con las autoridades competentes, y por el otro lado se deberán cumplir los requisitos económicos para encuadrarse en la situación de vulnerabilidad económica. Asimismo, se requiere que la vivienda en cuestión pertenezca a una persona jurídica o a personas físicas titulares de más de 10 viviendas, y que entre los ocupantes se encuentre una persona dependiente conforme al artículo 2.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer, o tener a su cargo y como conviviente a alguna persona menor de edad o dependiente. Por último, el apartado 7 del artículo 1 bis establece unas causas excluyentes de la suspensión: que la entrada o permanencia se haya producido en un domicilio habitual o segunda residencia de persona física; que la entrada o permanencia se haya producido mediante violencia o intimidación; que existan indicios razonables de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actos ilegales; que la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles destinados a vivienda social ya asignada a un solicitante; y, que la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, es decir, 1 de abril de 2020.

Obsérvese que, en el primer caso, se puede suspender también la celebración de la vista y no sólo el lanzamiento, y que en los casos del artículo 1 bis del RDL 11/2020 se han de examinar otras circunstancias aparte.

Según el artículo 5 RDL 11/2020 para considerar que una persona se encuentra en situación de vulnerabilidad económica ha de cumplir con los siguientes requisitos:

-Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler esté desempleada, en ERTE, haya reducido su jornada por motivo de cuidados, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos impidiendo que, en el mes anterior, el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no alcance: el límite de 3 veces el IPREM con carácter general, siendo 4 veces en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad igual o superior

al 33% o situación de dependencia o incapacidad permanente que le imposibilite realizar una actividad laboral, y 5 veces en caso de que la persona obligada a pagar la renta sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual con grado reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial con un grado reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral. Dichos límites se incrementarán en 0'1 veces por cada hijo a cargo de la unidad familiar o 0'15 si fuese una unidad familiar monoparental, y 0'1 veces por persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

-Que la renta arrendaticia, sumados los gastos y suministros básicos, supere el 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar, entendiendo por ingresos básicos el importe del coste de los suministros de electricidad, gasoil para la calefacción, gas, agua, servicios de telecomunicaciones y gastos de comunidad, todo ello de la vivienda habitual que corresponda abonar al arrendatario.

-Que la persona arrendataria o cualquiera de las que componen la unidad familiar no dispongan de propiedad o usufructo sobre alguna vivienda en España. No se tendrá en cuenta el derecho sobre una parte alícuota de vivienda obtenida por transmisión mortis causa, ni la titularidad de una vivienda siempre y cuando se acredite la no disponibilidad de la misma por causa ajena a su voluntad, ejemplificando la ley casos de separación o divorcio o la no accesibilidad por razón de discapacidad.

Como se señalaba, estas circunstancias son similares a las que el artículo 441.7 de la LEC requiere para valorar la vulnerabilidad económica en su contexto anteriormente explicado.

La concurrencia de la situación de vulnerabilidad económica debe ser probada por el solicitante, mediante la aportación de la siguiente documental, conforme al artículo 6 RDL 11/2020:

-Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía percibida en concepto de prestaciones o subsidio por desempleo, o certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano autonómico competente en caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia.

-Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

-Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas a la vivienda con referencia al momento de la presentación de los documentos y de los 6 meses anteriores.

-Nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar a efectos de acreditar que disponen de ninguna otra propiedad o usufructo sobre vivienda.

-Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de todos los requisitos anteriores para considerarse sin recursos económicos suficientes a los efectos del RDL 11/2020.

-Y, en su caso, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

Dichos requisitos son comunes para todos aquellos procedimientos a los que afecta la suspensión establecida por el RDL 11/2020, conforme a lo que se acaba de exponer. Ahora bien, se ha de decir que la vulnerabilidad económica no solamente opera con respecto al arrendatario, así como el resto de ocupantes de la vivienda que el demandante posee recuperar, sino que también podrá acogerse a ella el arrendador. En tal sentido se pronuncia el artículo 1.3 RDL 11/2020. De ser así, como veremos a continuación, la autoridad judicial deberá evaluar qué situación de vulnerabilidad ha de prevalecer.

El incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento se iniciará a instancia de parte, mediante la presentación de un escrito por parte del arrendatario demandado, u ocupante de la vivienda en su caso, en cualquier momento del procedimiento. No obstante, según el momento procesal en el que se presente se podrá suspender el procedimiento si no se ha celebrado la vista, o bien el lanzamiento si ésta ya se ha celebrado o no procediere, por ejemplo por no haber realizado actuación alguna tras la notificación de la demanda. Una vez presentado el escrito junto con la documentación acreditativa de la vulnerabilidad económica referida anteriormente, el LAJ dará traslado al demandante para que en el plazo de 10 días pueda acreditar, igualmente, encontrarse en situación de vulnerabilidad económica “o en riesgo de ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento” (art. 1.2 RDL 11/2020). Tras ello, establece el artículo 1.3 RDL 11/2020 que el LAJ dará traslado de toda la documentación a los

servicios sociales, solicitándoles la elaboración de un informe en el plazo de 10 días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del solicitante o solicitantes.

A la vista de la documentación y el informe emitido por los servicios sociales, el Juez resolverá mediante auto. Si la resolución considera acreditada la vulnerabilidad del demandado, y en su caso que no debe prevalecer la posible situación de vulnerabilidad del demandante, se acordará la suspensión del procedimiento o del lanzamiento si ya se hubiese celebrado la vista. Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, establece el artículo 1.4.II del RDL 11/2020 que las Administraciones públicas competentes deberán adoptar las medidas oportunas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad económica. Tras la adopción de dichas medidas, dispone el art. 1.2 RDL 11/2020, la Administración deberá ponerlo en conocimiento del Tribunal, y el LAJ deberá dictar en el plazo de 3 días un decreto por el cual levante la suspensión del procedimiento. El auto que declare la suspensión deberá señalar que el 31 de diciembre de 2024, último día actualmente de vigencia de la norma, se alzarán la misma y se reanudará el procedimiento en el estado en que estuviese.

En cuanto a la tramitación del incidente en los procedimientos de los arts. 250.1.2º, 250.1.4º, 250.1.7º LEC o proceso penal en que se sustancie el lanzamiento de vivienda habitual, es similar, los únicos cambios son: que no se valora la situación del demandante, sino solamente la del demandado solicitante; que la Administración tendrá un plazo de 15 días para la emisión del informe sobre la situación del solicitante; que el auto tendrá que valorar, además de las circunstancias económicas, que no incurra en ninguna de las causas que excluyentes señaladas por el art. 1 bis.7 RDL 11/2020; y, que lo que se suspende aquí es solamente el lanzamiento.

Por último, se ha cuestionado si el auto por el que se acuerda o deniega la suspensión al amparo de la norma que se está examinando es susceptible o no de la interposición de recurso. Así, podemos encontrar disparidad de criterios en los tribunales, desde posiciones que no aceptan recurso, a aquellas que aceptan únicamente recurso de reposición, y algunas otras que sí aceptan recurso de apelación⁸³. Lo que está claro es que el texto legal nada dice, por lo que hay que remitirse a la LEC. La Ley rituarial, en su artículo 455.1, viene a establecer que serán susceptibles de recurso de apelación las

⁸³ Véase el AAP sección cuarta de Málaga nº 180/2022, de 5 de abril (TOL 9.396.570)

sentencias⁸⁴, los autos definitivos y aquellos otros que la ley expresamente señale. Como ya hemos dicho, el RDL 11/2020 nada dice en cuanto a la posibilidad de recurrir, y es claro que no es una sentencia, ni un auto definitivo en el sentido del artículo 207.1 de la LEC⁸⁵. Y, si vamos a entender que nos referimos a la decisión sobre el lanzamiento, tratándose de una ejecución, opera el artículo 562.1.1º de la LEC que viene a habilitar el recurso de reposición para el caso, e igualmente, la regla general del artículo 451.2 de la LEC establece que cabrá recurso de reposición contra todas las providencias y autos no definitivos. Así pues, debemos concluir que únicamente cabe la interposición de recurso de reposición contra el auto por el que se acuerde o deniegue la suspensión en virtud del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

Según se ha podido ver, los efectos del RDL 11/2020 sobre los procedimientos de desahucio, así como otros cuya ejecución con lleve lanzamiento, producen la suspensión del procedimiento provocando una paralización del mismo que podría provocar que se demorase hasta el año 2025 -y ello si la norma no se vuelve a prorrogar-, con los perjuicios que provocaría al arrendador y/o propietario. Ahora bien, se debe destacar que la norma posee un claro carácter tuitivo para con el inquilino u ocupante que se encuentre en unas condiciones socioeconómicas muy difíciles, aunque limitado al valorar también las condiciones del arrendador⁸⁶ y propietario y no extendiendo sus afectos a la ocupación de inmuebles realizada con violencia e intimidación. Así pues, constituye una herramienta para prolongar la permanencia en el inmueble de la que el legislador ha dotado al demandado o denunciado que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, pero que no opera en todos los casos ni es de aplicación automática.

⁸⁴ Con el matiz de que para apelar sentencias dictadas en procedimiento de juicio verbal la cuantía del procedimiento deberá superar la cifra de 3.000€

⁸⁵ AAP sección cuarta de Barcelona nº 301/2023, de fecha 29 de noviembre (TOL9.863.007)

⁸⁶ Véase, por ejemplo, la AAP sección cuarta de Málaga nº 183/2022, de fecha 7 de abril de 2022 (TOL 9.405.638), que viene a confirmar Auto de fecha 10 de mayo de 2021, que estima que debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador que tiene un grado de discapacidad reconocido del 98% y convive con su madre, de avanzada edad.

5. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto, se pueden extraer las conclusiones que se van a exponer a continuación.

En cuanto a la terminología, queda clara la distinción entre lo que es ocupación u “okupación” de viviendas y lo que no lo es. Nos referimos aquí a la situación de entrada o permanencia en una vivienda sin título que la justifique, independientemente de la mediación o no de violencia en la forma de entrada, que se ha producido en contra de la voluntad del legítimo propietario, poseedor o titular de derecho real sobre el inmueble. Definición de la que se excluyen aquellos supuestos en que se dan la existencia de un contrato de arrendamiento o la ocupación con título de cualquier índole capaz de justificarla. Igualmente son evidentes las diferencias terminológicas entre un desahucio y un lanzamiento, pese a que la opinión pública los confunda. Pues, como ya se ha dicho, el lanzamiento consiste en el desalojo de los ocupantes del inmueble, medida que se puede acordar en un procedimiento que no necesariamente será el de desahucio dada la variedad de procedimientos existentes. Tampoco cabe, la denominación como desahucio de cualquier procedimiento en el que se pretenda la recuperación del inmueble, cuestión en que nos detendremos a continuación.

El ordenamiento jurídico ofrece una variedad de soluciones para que el legítimo propietario, poseedor, o titular de derecho real sobre el bien inmueble recupere la posesión de la finca, y que se han examinado a lo largo del presente. En cuanto a lo manifestado anteriormente, esta variedad impide que se pueda hacer uso del término “desahucio” para referirse a cualquier procedimiento cuya ejecución conlleve al lanzamiento del ocupante de la finca cuya posesión se pretende recuperar. Éstas son, y se pueden distinguir de la siguiente forma:

-Desahucio. El desahucio es el procedimiento más utilizado para la recuperación de la posesión de un bien inmueble y es esencialmente arrendaticio, puesto que su nacimiento surge en dicho ámbito y porque 2 de las 3 causas por las que se suele instar obedecen a una relación contractual de alquiler de bien inmueble. Procede invocar el desahucio:

-Por falta de pago. En el momento en que se produzca el impago, por parte del inquilino, de cualquier recibo de la renta o de cualquiera de las cantidades que

le corresponda pagar, el arrendador podrá instar el procedimiento de desahucio por falta pago.

-Por expiración del plazo fijado legal o contractualmente. Si finalizase el plazo de vigencia estipulado en el contrato o cualquiera de las prórrogas a que hubiere lugar, si el inquilino no abandona el inmueble, el arrendador podrá solicitar su desahucio.

-Por precario. Esta es la causa que excede de la materia arrendaticia. Procederá el desahucio por precario cuando el ocupante del bien inmueble carezca de título para ello, ya sea porque éste ha devenido ineficaz o porque nunca lo ha tenido. Es uno de los medios que se puede utilizar frente a la ocupación, aunque no exclusivamente, ni sería el más veloz actualmente.

-Ejecución hipotecaria. Viene a ser uno de los procedimientos más conceptualmente confundidos con el desahucio por la opinión pública y la sociedad en general. Se corresponde al procedimiento a instar por la entidad financiera tras el impago de un número determinado de mensualidades, conforme a las condiciones legalmente establecidas, derivadas de un contrato de hipoteca en el que en garantía del pago del préstamo se constituye la hipoteca sobre un bien, en este caso el inmueble.

-Tutela sumaria de la posesión. Actualmente, en los casos en que se prive al propietario o al legítimo poseedor de su finca, se podrá recurrir a los tradicionales interdictos de retener o recobrar la posesión o, a su “nueva modalidad”, el juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada. Este último es el medio más ágil para la recuperación de la vivienda ocupada ilegalmente en los términos a los que nos hemos referido, pero las empresas quedan excluidas de su ejercicio.

-Hechos delictivos. El Código Penal recoge dos delitos, aunque con sus distintas modalidades, para castigar la entrada o permanencia en bien inmueble ajeno. Ahora bien, no hay que olvidar en materia penal se vienen a castigar las conductas más graves y reprochables para la sociedad, por lo que algunas conductas pueden quedar excluidas del tipo.

-Delitos de allanamiento de morada. Estos delitos vienen a castigar la entrada o permanencia en morada ajena en contra de la voluntad de su “morador”.

El concepto de morada no excluye a las segundas o terceras viviendas, etc., puesto que no conlleva una habitualidad.

-Delitos de usurpación. Este delito sí que sería el idóneo para encuadrar la ocupación, puesto que constituye la acción típica en sí, y que se requiere cierta vocación de permanencia en el inmueble.

Si nos referimos a la importancia del problema que supone la ocupación ilegal de viviendas, se ha de decir, que de todos los procedimientos cuya ejecución puede dar lugar al lanzamiento del ocupante del inmueble, por número el principal sería el desahucio por falta de pago, seguido de las ejecuciones hipotecarias. Por tanto, actualmente no habría un problema para la sociedad⁸⁷ con las ocupaciones en el sentido al que nos hemos referido, por número, pero sí es destacable el aumento constante del número de denuncias por este motivo, y eso es lo preocupante.

En penúltimo lugar, viniendo a valorar la falta de celeridad del procedimiento de desahucio, se ha de decir que los trámites de dicho procedimiento se caracterizan por la agilidad, lo que se tradujo en la eficacia de la medida que venía precisamente a dotar al ordenamiento jurídico de un medio veloz para que el arrendador pudiese recuperar de forma más rápida su inmueble en caso de impago del inquilino, y convencer así a los propietarios para aumentar la oferta de inmuebles en alquiler. Así pues, lo que ha ido fallando no ha sido el procedimiento judicial, puesto que en un primer momento la medida fue un éxito, sino el colapso de la Administración de Justicia, así como la falta de recursos de otros servicios públicos intervinientes como las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. Ahora bien, se ha de decir que el procedimiento judicial ha sufrido distintas modificaciones⁸⁸ que han originado que en determinados casos se pueda dar lugar a su paralización por motivos de vulnerabilidad económica, que no estaban previstos inicialmente y que pueden contribuir, en los casos en que se acuerdan, a la ralentización.

En ese mismo sentido, ha influido la pandemia del COVID-19 y la vigencia del RDL 11/2020 y la posibilidad de suspender el lanzamiento en los distintos procedimientos que alcanza cuando el solicitante se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme a los requisitos establecidos en la norma. Sin embargo, la suspensión que

⁸⁷ Lo que no significa, por supuesto, que no sea un grave problema para las personas que lo sufren.

⁸⁸ Como la introducción del artículo 441.5 de la LEC por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y la posibilidad de suspensión que ofrece el RDL 11/2020.

introduce la norma no opera en todos los casos, pero sí que contribuye a su ralentización al añadir tramitación. Por último, señalar que el RDL 11/2020 no es de aplicación automática, que no alcanza a entradas o permanencias en domicilio habitual o segunda residencia de persona física, y en ningún caso cuando medie violencia o intimidación, y que se podrá valorar que el arrendador o propietario se encuentre también en situación de vulnerabilidad económica. Sea como fuere, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha manifestado en su sentencia *Casa di Cura Valle Fiorita SRL vs. Italia*, que la demora prolongada por parte de las autoridades en cuanto al lanzamiento de los ocupantes ilegales de un inmueble vulnera el derecho del legítimo poseedor a un proceso equitativo recogido en el artículo 6.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, así como el derecho de propiedad, aun teniendo en cuenta la procura de asistencia social a las personas en situación de vulnerabilidad, por lo que no son motivos que se excluyan recíprocamente.



6. ABREVIATURAS

-AAP: Auto de la Audiencia Provincial

-Art: Artículo

-Arts: Artículos

-CC: Código Civil

-CP: Código Penal

-DAU: Disposición Adicional Única

-ERTE: Expediente Temporal de Regulación de Empleo

-IPC: Índice de Precios al Consumidor

-IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

-LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

-LAJ: Letrado de la Administración de Justicia *Miguel Hernández*

-LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

-LECrím: Ley de Enjuiciamiento Criminal

-RDL: Real Decreto-Ley

-SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

-STS: Sentencia del Tribunal Supremo

7. BIBLIOGRAFÍA

- Asencio Mellado, José María (2015). *Derecho Procesal Civil*, Tirant lo blanch.
- Asencio Mellado, José María, y Fuentes Soriano, Olga (2019). *Derecho Procesal Civil. Parte especial*, Tirant lo blanch.
- Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, Bercal, S.A.
- Bernardo San José, Alicia (2010). *El juicio verbal de desahucio*, Civitas.
- Bolea Bardón, Carolina (2019). Delitos contra la intimidad. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, *Manual de Derecho Penal. Parte especial, Tomo 1*, (327-368) Tirant lo blanch.
- Bonet Navarro, José (2013). *Los Juicios por Desahucio*, Aranzadi.
- Carrión Olmos, Salvador (2023). La posesión. En De Verda y Beamonte, José Ramón, Muñoz Rodrigo, Gonzalo, y Bueno Biot, Álvaro, *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*.
<https://www.tirantonline.com/tol/documento/show/9589465?librodoctrina=19567&genera=Delito%20de%20usurpaci%C3%B3n>
- Casasola Díaz, José María, y De Gea Cadenas, Catalina (2013). *Acciones civiles de recuperación de la posesión*, Editorial Ley 57.
- De Verda y Beamonte, José Ramón (2021). *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*, Tirant Lo Blanch.
- Domínguez Luelmo, Andrés, Martín Ruíz, Abelardo, y Toribios Fuentes, Fernando (2013). *Guía práctica de los juicios por falta de pago*, Lex Nova.
- Ibarra Sánchez, Juan Luis (2013). *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, La Ley.
- Gallego Soler, José Ignacio (2015). Título XIII Delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico. En Corcoy Bidasolo, Mirentxu, y Mir Puig, Santiago, *Comentarios al Código Penal Reforma LO 1/2015 y LO 2/2015*, (799-913) Tirant lo blanch.

-Morales Prats, Fermín (2023). La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales. En De Verda y Beamonte, José Ramón, Muñoz Rodrigo, Gonzalo, y Bueno Biot, Álvaro, *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*.

<https://www.tirantonline.com/tol/documento/show/9589465?librodoctrina=19567&general=Delito%20de%20usurpaci%C3%B3n>



8. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA CONSULTADA

- STS nº 509/2012, de fecha 19 de junio (TOL2.586.680).
- STS nº 800/2014, de fecha 12 de noviembre (TOL4.587.163).
- STS nº 691/2020, de fecha 21 de diciembre (TOL8.251.440).
- STS nº 502/2021, de fecha 7 de julio (TOL8.510.326).
- STS nº de recurso 5932/2021, de fecha 15 de diciembre (TOL8.707.120).
- STS nº 373/2023, de 18 de mayo (TOL9.587.133).
- STS nº 1217/2023, de fecha 7 de septiembre (TOL9.709.035).
- SAP de Burgos de fecha 28 de marzo de 2003.
- SAP de Huelva sección primera, de fecha 5 de febrero de 2004 (TOL2.118.669)
- SAP de Cáceres sección primera nº 188/2005, de fecha 13 de mayo (TOL645.967).
- SAP de Alicante nº 72/2010, de fecha 18 de febrero (TOL5.278.091).
- SAP de Burgos nº 88/2010, de 9 de marzo (TOL1.837.257).
- SAP de Barcelona sección novena, nº 410/2019, de fecha 17 de julio (TOL7.459.505).
- SAP de Barcelona sección cuarta nº 1169/2019 de fecha 18 de diciembre (TOL7.735.195).
- SAP de Barcelona sección cuarta nº 462/2020 de fecha 9 de junio (TOL8.001.502).
- SAP de Murcia sección cuarta nº 98/2021 de fecha 6 de mayo (TOL8.558.791).
- AAP de Valencia sección sexta nº 181/2021, de fecha 18 de junio (TOL8.697.070).
- AAP de Barcelona sección novena, de fecha 29 de diciembre de 2021.
- AAP de Málaga sección cuarta nº 180/2022, de 5 de abril (TOL9.396.570).
- AAP de Málaga sección cuarta nº 183/2022 de fecha 7 de abril (TOL9.405.638).
- AAP de Barcelona sección cuarta nº 301/2023, de fecha 29 de noviembre (TOL9.863.007).

-AAP de Barcelona sección novena nº 997/2023, de fecha 3 de octubre (TOL9.864.033).

-Auto del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Elche nº 305/2023, de fecha 5 de mayo de 2023

-Auto del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Elche, procedimiento de Juicio Verbal (Desahucio – falta pago – 250.1.1) nº 654/2023, de fecha 20 de mayo de 2024

