

Trabajo Fin de Grado

Estudio del procedimiento sumario para la recuperación de la vivienda ocupada.

Autora

Sara Moneva Yus

Director

Javier López Sánchez

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
Cit.	Citado
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
CP	Código Penal
DA	Disposición Adicional
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LOPJ	Ley Orgánica del Poder Judicial
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo

ÍNDICE

I.	Introducción.....	p.3
II.	Características principales de la reforma de la Ley 5/2018.....	p.4
III.	La posibilidad de recuperar la posesión por vía penal.....	p.6
IV.	Caracteres del proceso civil sumario para recuperar la vivienda... p.10	
	a) Objeto del proceso.....	p.10
	b) Jurisdicción y competencia.....	p.12
	c) Legitimación activa.....	p.13
	d) Legitimación pasiva.....	p.16
	e) Procedimiento.....	p.17
	f) Medidas cautelares.....	p.21
	g) La atención por los servicios sociales.....	p.23
	h) La sentencia: contenido y eficacia.....	p.24
V.	Conclusiones.....	p.26
VI.	Bibliografía.....	p.28
VII.	Legislación.....	p.30

I. Introducción: el problema de la ocupación de viviendas

En los últimos años se ha puesto de manifiesto el fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas, que ha generado preocupación social. Este fenómeno se ha desatado especialmente a partir de la crisis económica del 2008, la cual afectó a muchos propietarios que no pudieron hacer frente al pago de sus hipotecas, así como a muchas inmobiliarias que tuvieron que dejar en mano de las entidades financieras, viviendas construidas o pendientes de finalizar. En este periodo, surge también el problema de los desahucios de personas y familias en un contexto económico y social muy negativo.

Todo ello ha incrementado el fenómeno de la ocupación ilegal. Ha pasado a ser una preocupación social que ha precisado de un desarrollo legislativo específico para intentar atajar y solventar los problemas generados sobre propietarios, poseedores y vecinos de las viviendas afectadas.

Como uno de los temas actuales en el ámbito social y legal, hemos considerado que puede ser una materia relevante para abordar en un trabajo de fin de grado (TFG).

En el trabajo analizamos la reforma legislativa Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil, conocida popularmente como “Ley anti-okupas”. El análisis se hace desde la perspectiva del poseedor legítimo de la vivienda y pretende profundizar en los elementos que dispone este para poder recuperar de manera inmediata la plena posesión de su vivienda.

Para desarrollar el TFG, en el siguiente apartado examinaremos las características principales de la reforma legislativa. En el tercer párrafo analizaremos las alternativas de recuperación de la posesión de la vivienda por vía penal. A continuación, en un apartado cuarto, realizaremos un análisis de los caracteres del proceso civil sumario para recuperar la vivienda. Para finalizar el trabajo exponemos las conclusiones que hemos realizado después de desarrollar un estudio completo y extenso de la reforma.

II. Características principales de la reforma de la Ley 5/2018

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil, entró en vigor el 3 de julio de 2018. Se conoce popularmente como “Ley anti-okupas”. La reforma vendría a prestar amparo a los propietarios y poseedores legítimos de viviendas frente al problema de la ocupación ¹.

A través del fenómeno de la ocupación, se reivindica el derecho a la vivienda. Este derecho, regulado en el artículo 47 CE, pertenece a los principios rectores de la política social y económica. En ese artículo se expone que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias...”*. El fenómeno de la ocupación vendría a ampararse en el derecho de todo español a una vivienda adecuada y la falta de promoción de las condiciones adecuadas para hacerlo efectivo.

El fenómeno de la ocupación presenta dos vertientes distintas. Por un lado, se ha generalizado la expresión “okupación”, con una grafía singular, para hacer referencia a una motivación ideológica y política en la ocupación de inmuebles.

Por otro lado, también hay un fenómeno de ocupación por personas desfavorecidas y carentes de recursos económicos, siendo su única finalidad la de satisfacer el derecho de alojamiento.

Evidentemente, la propiedad también es un derecho amparado por la Constitución. Lo encontramos regulado en el art. 33 de la CE, expone y en él se lleva a cabo el reconocimiento del derecho a la propiedad privada y a la herencia. En su tercer párrafo establece que: *“nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social”* ².

¹<https://www.gobiernolocal.org/ley-5-2018-de-11-de-junio-de-modificacion-de-la-ley-1-2000-de-7-de-enero-de-enjuiciamiento-civil-en-relacion-a-la-ocupacion-ilegal-de-viviendas/>, visitado última vez el 15 de diciembre de 2021.

² Véase en el apartado “La vivienda como derecho social” <https://www.iberley.es/temas/nueva-tutela-sumaria-posesion-viviendas-62847>, visitado última vez 15 de diciembre de 2021

Quien ha sido privado de la posesión no puede recuperar la posesión por su propia mano. El artículo 441 CC, establece que *“en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente”*. Es decir, el ordenamiento civil impide que se pueda adquirir la posesión de forma violenta si existe un poseedor que se oponga.

En base al artículo anteriormente mencionado, no se puede recuperar por medios propios una legítima posesión que haya sido usurpada. Es decir, no se puede contratar a agencias o empresas que se dedican a echar de las viviendas a los “ocupas”. Sus medios pueden que no son los más adecuados si hacen uso de la violencia. Por lo tanto, la manera correcta de actuar sería acudir a la administración de justicia, y hacer uso de su derecho a que el Estado le restaure su legítima posesión. Los medios tradicionales se han mostrado insuficientes. Es por esto, por lo que la reforma ha buscado a que la tutela jurisdiccional sea más eficaz y se actúe de manera correcta.

El problema de la falta de una vivienda digna no puede afectar al derecho de propiedad de otros. El legislador se ve obligado a encontrar una fórmula de equilibrio entre estos dos derechos.

La reforma que ha llevado a cabo la Ley 5/2018, de 11 de junio se ha adoptado desde una perspectiva de la protección de la propiedad mediante los cauces de la jurisdicción civil. El cauce de la vía civil se orienta a la recuperación de la vivienda y se presenta como un cauce más sencillo que el proceso penal. Aunque a través del proceso penal se puede recuperar la posesión, este no es su fin primordial, sino la imposición de una pena y se encuentra rodeado de mayores garantías. Se trata de un proceso que, por el anterior motivo, es más complicado.

El artículo 250 de la LEC previo a la reforma ya regulaba un proceso sumario para recuperación de la posesión, pero era insuficiente. La tutela sumaria se utiliza para recobrar la posesión de un bien o derecho. El procedimiento de esta tutela, puede

realizarlo quien ha sido despojado del bien o del derecho, es decir aquellos que han sido privados de su derecho a la propiedad privada sin su consentimiento.

Tras la reforma el artículo 250, se dota al procedimiento de tutela sumaria de la posesión, de unos mecanismos más ágiles para su completa recuperación. Los artículos 437, 441 y 444 de la LEC³, son los que han sido modificados por la nueva ley. Todos ellos se relacionan con el nuevo art. 250 párrafo segundo del número 4º del apartado 1.

En el artículo 437 LEC se redacta un apartado 3 bis y se establece una regla de legitimación pasiva que facilita el ejercicio de la demanda. El siguiente artículo que ha sido reformado es el 441 LEC al que se ha añadido un apartado bis que se divide en tres párrafos. En el primero, facilita la forma de practicar la notificación. En el segundo párrafo, se establecen unas medidas para compeler a una rápida solución de la controversia. Por último, se introducen medidas de coordinación con los servicios sociales para atender a las personas que puedan quedar en situación de desamparo. El último artículo modificado 444 LEC apartado 1 bis, contiene un mecanismo de exclusión de la vista.

III. La posibilidad de recuperar la posesión por vía penal.

Hemos señalado que la vía penal es más compleja. No cabe duda que es posible una respuesta penal a la ocupación de una vivienda. Me ha parecido oportuno estudiar cuáles son las posibilidades de recuperar la posesión por vía penal, aunque es un cauce de *ultima ratio*.

¿Por qué deberíamos considerar este cauce procesal como *ultima ratio*? Si el fin que se persigue es la recuperación de la posesión de la vivienda, lo que se logra con el proceso penal excede de ese fin, aunque puede con ocasión del proceso penal, recuperarse la posesión. En todo caso, el objetivo principal del mismo es castigar al ocupante.

³ PÉREZ DAUDÍ, V., “Breves comentarios a la reforma procesal aprobada por las Cortes para paliar el problema de la ocupación ilegal de un bien inmueble”, en *Diario LA LEY*, nº 9221, de 19 de junio de 2018, consultado en versión digital.

Como hemos mencionado, el proceso por vía penal es mucho más costoso y a su vez menos ágil que el proceso por vía civil. Para comenzar con el proceso vía penal, es necesaria una denuncia y que la misma desencadene un proceso por el delito de usurpación o allanamiento de morada.

La ocupación ilegal de la vivienda puede ser calificada como un delito de usurpación tipificado en el artículo 245 CP, que establece las correspondientes penas en relación con los siguientes hechos típicos: 1. *“Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena...”* 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...”*.

Es decir, este delito consiste en ocupar de manera permanente un inmueble ajeno sin consentimiento del legítimo propietario, mediante violencia y/o intimidación, contra la voluntad del propio titular del inmueble.

El bien jurídico que se protege es el goce y disfrute pacífico de un inmueble, además de proteger al propietario del inmueble. Es por lo que decimos que el delito de usurpación, es pluriofensivo. Por lo tanto, no será castigada únicamente la perturbación en la posesión si no que también será penado el empleo de violencia o intimidación.

Entendemos que el inmueble podrá ser objeto también de otros delitos como puede ser el delito de allanamiento de morada regulado en el artículo 202.1 del Código Penal: *“el particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador...”*. Es decir, consiste en la entrada o permanencia en morada ajena en contra de la voluntad del morador. Se requiere que el inmueble allanado sea el lugar de residencia de alguien sin haber presentado su consentimiento. El bien jurídico protegido es el derecho a la vivienda y a la intimidad del hogar, en resumen, protege el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

Por lo tanto, el allanamiento de morada queda reservado a aquellos casos en los que el delincuente tiene como única intención perturbar bienes jurídicos como son la intimidad o la inviolabilidad del domicilio del morador, protegida en el artículo 18.1 de la

Constitución Española y también este bien jurídico queda recogido en el artículo 8.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Uno de los principales requisitos para que se produzca el allanamiento de morada, es que no puede cometer allanamiento de morada el propio morador del domicilio.

Como en todos los delitos, existen eximentes y en el caso de las ocupaciones se pueden dar de tres tipos: por actuar en el ejercicio del derecho a una vivienda digna (art. 20.7 CP), por estado de necesidad (art. 20.5 CP) y de actuar por miedo insuperable (art. 20.6 CP).

Estos delitos tienen señalada distinta pena: de prisión y de multa. Se califican como mucho más graves las del delito de allanamiento de morada, básicamente porque cuando el objeto dañado es una morada se produce una vulneración de la intimidad del propietario.

Definimos morada como el local o el espacio delimitado donde una persona habita y protege su vida privada. En cambio, el Tribunal Constitucional define domicilio como “el espacio donde el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima”⁴.

Realzamos cinco diferencias sobre la morada y el domicilio:

1. La habitualidad es necesaria para definir el concepto de domicilio.
2. No existe una violación del domicilio si el lugar no constituye morada.
3. En las moradas solo son habitadas por las personas físicas, pero el domicilio será la sede de una persona jurídica.
4. En la morada se alude de manera general al propio individuo y a las personas que convivan con él.
5. Cualquier morada puede constituirse como domicilio, pero es imposible que todos los domicilios puedan ser morada.

⁴ <https://www.conceptosjuridicos.com/morada/>, visitado última vez el 20 de diciembre de 2021.

Es relevante este concepto, porque la tipificación de la conducta debe ajustarse a estos parámetros. Si se acude a la vía penal para castigar un hecho delictivo y al tiempo conseguir la recuperación del inmueble, el mismo debe revestir este carácter de “morada”. En la vía civil, tenemos que acudir al concepto de vivienda.

Ante las dificultades de lograr la calificación de allanamiento, resultará en muchos casos, más sencillo acudir a la calificación de delito de usurpación de vivienda cuando se quiera acudir a la vía penal para lograr su recuperación. El delito de usurpación de la vivienda puede ir acompañado con violencia o intimidación, en base a lo regulado en el primer párrafo del art. 245 CP, lo que incrementaría la gravedad del delito. En cambio, el segundo párrafo del 245 CP, describe una modalidad no violenta de ocupación de inmuebles. Una vez haya sido denunciada, se abrirán unas diligencias de investigación para comenzar el enjuiciamiento por delito leve. Para que esto ocurra, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- Que la ocupación se efectúe sin violencia o intimidación.
- La vivienda no deberá constituir morada de otra persona.
- Quien ocupe la vivienda carecerá de título jurídico posesorio.
- Debe existir una voluntad contraria a tolerar dicha ocupación, siendo principalmente por parte del titular del inmueble.
- Por último, que concurra dolo⁵.

En resumen, el procedimiento por vía penal no es el que resulte u ofrezca mayor ventaja para el demandante. Para el demandado puede suponer unas consecuencias más graves, ya que además del correspondiente desalojo de la vivienda tendrá que cumplir una pena de prisión o de multa.

Una vez analizada la tutela en el ámbito de lo penal, entramos a estudiar el proceso civil sumario y para ello abordaremos su análisis conforme al esquema tradicional.

⁵ <https://www.mundojuridico.info/la-ocupacion-de-inmuebles-derecho-penal/>, visitado última vez el 20 de diciembre de 2021

IV. Caracteres del proceso civil sumario para recuperar la vivienda

Vamos a analizar las características del proceso civil sumario regulado en el artículo 250.1.4. II. El análisis se realizará atendiendo a los elementos estructurales: el objeto del proceso; la jurisdicción y competencia; la legitimación; el procedimiento; las medidas cautelares; la sentencia; y por último la ejecución.

a) **Objeto del proceso: recuperar la plena posesión de quien la ocupado**

El objeto del proceso lo encontramos regulado en el artículo 250.1.4 LEC y dice así: *“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”*.

Hay que delimitar el objeto del proceso. El proceso sirve para recuperar la posesión de la vivienda. Se hace importante el concepto mismo de vivienda. Lo que queda claro es que no puede utilizarse para recuperar la posesión de un inmueble que no pueda calificarse como vivienda (local, trastero, plaza de garaje o una finca rústica) ⁶.

En primer lugar, tenemos que delimitar el concepto de vivienda. Puede entenderse como el lugar que satisface las necesidades de morada o de habitación. No solo comprende la residencia habitual, sino también aquel lugar que sirva para satisfacer dichas necesidades. No importa si se reside o no en ese lugar.

El artículo reformado no hace ningún tipo de distinción entre primera y segunda vivienda. Es por este motivo, por el que podemos incluir también como objeto del proceso

⁶ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente”, *La Revista General de Derecho Procesal* 49 (2019), p.4. Señala la posible dificultad formal en este tipo de locales, que sean utilizados como vivienda, tienen la calificación registral de local.

las segundas viviendas. Entendemos que el concepto de vivienda en el art. 250.1.4, se construye independientemente del número de viviendas que se posean⁷.

No podemos considerar como vivienda, bienes como barcos, roulettes, casas prefabricadas. Al no estar considerado como un bien inmueble, no puede ser delimitado como objeto del proceso para su posible recuperación. El art. 60 de la Ley de Navegación Marítima aclara que el buque es un bien mueble registrable⁸. En mi opinión, al clasificar a los buques como bienes muebles, aunque se pueda vivir en ellos, no entrarían dentro del objeto del proceso. Básicamente, porque en la Ley no se habla en ningún caso de la recuperación de la posesión de un bien mueble.

Para la delimitación del objeto, además de lo mencionado anteriormente sobre la delimitación del concepto de vivienda, hay que tener en cuenta las posibles alegaciones de la parte demandada. Estas alegaciones las encontramos limitadas por lo señalado en el artículo 444.1 bis LEC que señala que: “la oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título del actor”.

Entendemos como suficiente, un título posesorio que justifique la posesión de la vivienda en la que el demandado este residiendo o simplemente que tengan la capacidad de residir allí porque ha alquilado el inmueble. Evidentemente, no es necesario ser el propietario del inmueble, basta ser poseedor del mismo.

No obstante, existen una serie de situaciones que excluyen y limitan el objeto del proceso:

1. Si el propietario o poseedor legítimo de la vivienda ha consentido la posesión sin ningún título. Por ejemplo: a un amigo le da su pleno consentimiento para que viva en su inmueble.

⁷ RIZO GÓMEZ, B. “El nuevo juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada de manera ilícita”, *La Revista General de Derecho Procesal* 47 (2019), p.6. Se plantearon en el Congreso de los Diputados dos enmiendas que pretendieron introducir un límite en lo que concierne al número de viviendas.

⁸https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDcxNDtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAuwZZfjUAAAA=WKE, visitado última vez 27 de diciembre de 2021.

2. Si el propietario ha adquirido la vivienda, pero no la posesión al estar ocupada por terceros. Un ejemplo sería, si hubiera un arrendatario anterior a que el propietario adquiriese esa vivienda.
3. Si el demandado habría recuperado la posesión de la finca por haber sido despojado de ella o perturbado en su disfrute, por el cauce del 250.1.4 LEC⁹.

b) Jurisdicción y competencia

- La tutela en el orden civil. Jurisdicción y competencia

La nueva reforma 5/2018, de 11 de junio no especifica para conocer del juicio verbal sumario de recuperación inmediata de la posesión de viviendas, ni la jurisdicción ni la competencia de la misma.

Este tipo de tutela busca la reintegración de la posesión, es por ello por lo que se considera de tipo civil que cuenta con sus propios medios de tutela frente a las intromisiones ilegítimas contra la propiedad y la posesión.

Tenemos que tener cuenta que la posesión de bienes inmuebles, incluyendo las viviendas, es una acción real. Esto quiere decir que tienen por objeto garantizar un derecho real, que ejercita el demandante para restituir su derecho o posesión del inmueble. Por lo tanto, la jurisdicción corresponde estrictamente al orden civil, según se regula en el artículo 9.2 I LOPJ. Es conveniente, el uso de la vía civil para hacer uso de los mecanismos legales ágiles, ya que permiten la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados sin su consentimiento e ilegalmente de la posesión de su propia vivienda.

Es necesario determinar el órgano jurisdiccional competente tanto para la competencia objetiva como territorial.

- Competencia objetiva: le corresponde a los Juzgados de Primera Instancia todos los asuntos civiles que por disposición no les correspondan a otros tribunales, según lo regulado en el artículo 45.1 LEC

⁹ PÉREZ DAUDÍ, V. “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, *La Revista de Derecho Procesal* 46 (2018), p.6.

- Competencia territorial: según lo regulado en el artículo 52.1.1º LEC: *“en los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles será tribunal competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa”*¹⁰.

c) Legitimación activa

Dentro de las acciones posesorias, la legitimación activa tiene un carácter muy general, ya que envuelve a todo poseedor natural y civil, en concepto de dueño o distinto, de bueno o mala fe. También estarán legitimados, el poseedor mediato como el inmediato, es decir tanto arrendador como arrendatario.

Podrán exigir tutela sumaria, en base a lo regulado en el modificado artículo 250.1.4 LEC *“la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título”*, a sensu contrario, no podrá ser exigido por cualquier poseedor que carezca del mismo. La demanda debe ser acompañada, según lo regulado en el artículo 437.3 bis *“el título en que el actor funde su derecho a poseer”*¹¹.

Todo esto se introduce con la nueva Ley 5/2018, de 11 de junio. El proceso está restringido solamente a las personas físicas, que tienen un derecho a poseer. Será necesario que toda persona física, tenga la condición de propietaria o poseedora de la vivienda, comprendiendo que el término “posesión” es tanto para el arrendatario y como para el usufructuario.

Por otra parte, hay un grupo muy reducido dentro de las personas jurídicas, a las cuales se les reconoce la legitimación activa: como a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda, como por ejemplo las fundaciones, asociaciones de utilidad pública y organizaciones no gubernamentales¹².

¹⁰ VÉLEZ TORO, A.J. “El nuevo juicio verbal sumario ...”, cit. p.6.

¹¹ SCHUMANN BARRAGÁN, G. “El proceso de la tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”, El Diario LA LEY, nº 9264, de 21 de septiembre de 2018, p.8.

¹² RIZO GÓMEZ, B. “El nuevo juicio posesorio...”. cit. p.9. Se encuentra en la Revista General de Derecho Procesal 47 (2019).

Excluyendo los anteriores supuestos, las personas jurídicas se encuentran excluidas, como por ejemplo pueden ser los bancos o los fondos de inversión. Tanto bancos como fondos de inversión son entidades que utilizan las viviendas para su negocio o las obtienen como consecuencia de su actividad (embargos a particulares, ejecuciones de hipotecas a inmobiliarias, ...).

El legislador al realizar la reforma de la ley, en la parte de la legitimación activa, no incluye a las personas jurídicas. Excepto las mencionadas anteriormente, como son las entidades sin ánimo de lucro. Se cuestiona el porqué de esta decisión. Cabe preguntarse por qué no se pueden beneficiar las personas jurídicas de la nueva reforma Ley 5/2018, para recuperar sus viviendas ocupadas de manera inmediata.

Según mi punto de vista, si comparamos el nivel económico que puede tener una persona física con el nivel que tiene un banco, tendríamos ahí el porqué de limitar este proceso a la persona física. Imaginemos que una persona tiene un segundo inmueble, el cual lo alquila y vive en base a ese dinero. Ese inmueble esta una temporada sin alquilar y termina siendo ocupado. La poseedora de ese inmueble resulta gravemente afectada porque no puede alquilar ese piso. Es por ello, por lo que necesita una solución más rápida y efectiva.

En cambio, si el afectado de este problema es una persona jurídica, como un banco, este tiene mayor margen económico para actuar. Aunque también le perjudica de manera directa, no es el mismo efecto como el que sufre una persona física. Por lo tanto, no sería necesario para la persona jurídica, la inmediatez que ofrece la reforma. El anterior proceso sumario ya ofrecía tutela suficiente para las personas jurídicas.

Como veremos, la gran ventaja de este procedimiento es la posibilidad de decidir sin celebración de vista. Así, se acelera el procedimiento y se reducen los costes. La exigencia de una celebración de vista en el anterior proceso sumario, no es inconveniente tan grave para entidades financieras o grandes propietarios. Una desventaja, que afecta por igual a las personas físicas y jurídicas, es que sea necesario identificar a los ocupantes de la vivienda. No se entiende porque no se ha generalizado esta especialidad en materia de legitimación pasiva, de modo que las personas jurídicas cuando inicien un procedimiento de recuperación sumaria de la posesión de carácter no inmediato, tampoco tengan la necesidad de identificar a los ocupantes. Volveremos sobre este punto más adelante.

Una cuestión que también podemos plantearnos es si se encuentra legitimado para este procedimiento la comunidad de propietarios. Según el artículo 6.5º de la LEC, las entidades sin personalidad jurídica tendrán la capacidad para ser parte del procedimiento si la propia ley reconoce dicha capacidad. En su caso, según se regula en el art. 7.6 LEC, tendrán que ser representadas por aquella persona que tenga dicha facultad¹³.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en su artículo 13.3 regula: “*El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten*”. Es decir, que además de reconocer y exponer la capacidad procesal de las comunidades de propietarios, resalta que el presidente de dicha comunidad tendrá la facultad de representación tanto en juicio como fuera de él, de la propia comunidad de propietarios.

Según la literalidad del artículo 250.1.4º LEC, al mencionar solo a las personas físicas, deberíamos excluir a las comunidades de propietarios como legitimadas en este procedimiento. En mi opinión, si la comunidad de propietarios está formada por comuneros, que sean personas físicas, se les debería reconocer la legitimación activa para participar en el procedimiento. Toda persona física puede interponer por sí misma, una acción en beneficio de los intereses de la comunidad de propietarios, salvo que alguno de los comuneros se opusiera de forma expresa.

Por lo tanto, el hecho de que actúe la comunidad de propietarios, no puede restringir esta facultad de los comuneros. Es posible que la comunidad sea propietaria o poseedora de una vivienda.

Si la comunidad de vecinos tiene portero, es habitual que la misma posea un piso para que resida el portero. En el caso, que este inmueble fuera ocupado, lo podría reclamar el presidente de la comunidad en representación de la comunidad.

¹³ Véase en el apartado, “¿Tienen legitimación activa las comunidades de propietarios?” <https://www.iberley.es/temas/nueva-tutela-sumaria-posesion-viviendas-62847>, última vez visitado 3 de enero de 2022.

Es conforme con mi criterio, el mantenido por Hacienda respecto de la exigencia de tasa judicial. El día 5 de marzo de 2015, el Director General de Tributos efectuó respuesta a una consulta vinculante realizada por el Consejo General de Administradores de Fincas en la que resuelve lo siguiente: “A la vista del Real Decreto Ley 1/2015, y del hecho de que las Comunidades de Propietarios carecen de personalidad jurídica propia, es necesario reconsiderar el criterio sostenido de nuestra contestación V1479-13, resultando de ello que procede la exención en la tasa de los propietarios personas físicas en tanto en cuanto actúen a través de la Junta Directiva de la Comunidad y, en particular, de su Presidente”¹⁴.

Si es un edificio de oficinas, la solución no parece adecuada si la comunidad de propietarios está formada mayoritariamente por personas jurídicas.

d) Legitimación pasiva

Es una de las principales reformas dentro de la ley. Como hemos dicho anteriormente, el objetivo principal es dotar al proceso de la mayor agilidad y efectividad posible, siendo conscientes a su vez de los derechos de los demandados.

La identificación del demandado y la consiguiente designación de un domicilio son dos cargas procesales que se encuentran impuestas al actor, según se regula en el artículo 399.1 y 437.1 LEC. Su incumplimiento se considerará un defecto formal en la demanda. El problema no es sólo de identificación, sino de imposibilidad de determinar quién está legitimado pasivamente. En estas situaciones de ocupación, los ocupantes pueden sucederse, y hacer imposible el ejercicio de la acción, ni aún con el instituto de la *perpetuatio legitimationis*.

El objetivo principal de la identificación de los ocupantes es el poder notificarles la existencia del procedimiento para que puedan ejercer su derecho de defensa con todas las garantías procesales. Pero aquí, practicada la notificación varían los ocupantes, de modo que la sentencia ganada sería inútil.

¹⁴ <https://www.mundojuridico.info/las-comunidades-de-propietarios-estan-exentas-del-pago-de-las-tasas/>, última vez visitado 10 de enero de 2022.

Actualmente, gracias a la nueva redacción del artículo 437 apartado 3 bis LEC, realizada por la Ley 5/2018 de reforma de Ley de Enjuiciamiento Civil, se ha superado la gran dificultad que suponía la legitimación pasiva.

La identificación de los ocupantes suponía una gran carga para el actor. Pero aunque lo lograra las dificultades subsistirían de modo que era imposible la recuperación de la posesión de la vivienda sea de forma ágil y eficaz. Porque los ocupantes variaban, o porque eran indeterminados.

Ante esta situación, la reforma admite la posibilidad de demandar a los “desconocidos ocupantes”¹⁵. Se dará esta situación, cuando no exista o no se conozcan ningún dato externo que permita dicha identificación o si el ocupante es quien está ocultando o dificultando dicha información. La regla sirve no solo para superar la dificultad de identificación; también para seguir el proceso, aunque los ocupantes sean indeterminados.

e) Procedimiento

Para iniciar el procedimiento, tendremos que interponer una demanda. La redacción de la demanda para la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella la encontramos regulada en el artículo 437.1 LEC bajo la forma ordinaria por la naturaleza del juicio verbal sumario¹⁶.

Junto a la demanda se deben entregar una serie de documentos procesales y de fondo. Los documentos procesales serán el poder de representación a favor del procurador, la liquidación de la tasa judicial, la acreditación de que el demandante reúne los requisitos de entidad no lucrativa para poder acceder a la justicia gratuita. Por otro lado, los documentos de fondo serán aquellos que se encuentran regulados en el artículo 437.3 bis in fine, constituidos por el “título en que el actor funde su derecho a poseer”. En base a esto, se recalca que puede bastar la documentación privada del inmueble, como puede ser la nota simple del Registro de la Propiedad o la copia de la escritura pública de adquisición, además de sus correspondientes recibos del IBI o también recibos de

¹⁵ GUILLERMO SCHUMANN BARRAGÁN, “El proceso de la tutela sumaria...”, cit. p.5.

¹⁶ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p. 10

arrendamiento o certificados de empadronamiento. En las situaciones que se requiera, se podrá demostrar la titularidad del inmueble con declaraciones juradas de vecinos.

Al iniciar la interposición de una demanda, deberá distinguirse a la de los procesos que regula el 250.1.4 LEC. Si se solicita una tutela sumaria inmediata del segundo párrafo del art. 250.1.4 LEC, nos encontraremos ante el proceso que aquí tratamos¹⁷.

La diferencia principal entre los dos procesos se basa en que en el segundo tipo de proceso, su legitimación activa se limita a las personas físicas, personas jurídicas sin ánimo de lucro y a aquellas entidades titulares de viviendas que están destinadas a alquiler social. En cambio, el otro podrá ser llevado a cabo por cualquier persona independientemente que sean personas físicas o jurídicas.

Una vez que hemos formulado la demanda, deberá ser admitida y se dará traslado a la parte demandada. Toda la documentación mencionada anteriormente debe ser presentada y más tarde examinada por el Letrado de la Administración de Justicia. Para ello se debe verificar el cumplimiento de una serie de requisitos. La forma de la demanda es importante que se encuentre constituida conforme al artículo 399 LEC por disposición del 437. 2 LEC. Otro de los requisitos es la correcta jurisdicción y con ello la correcta competencia objetiva y territorial.

Un punto importante es que no exista caducidad de la acción. La acción de recuperar la posesión en caso de ocupación de la vivienda que viene introducida por la reforma 5/2018, tiene un plazo de caducidad de un año desde la ocupación, en base a lo regulado en el artículo 439.1 LEC y el 460.1. 4 del Código Civil¹⁸.

Como último requisito, de acuerdo con el artículo 437 apartado 3 bis LEC será necesaria la aportación del título justificante que verifique la posesión del bien inmueble.

Una vez que se han realizado todas las correspondientes verificaciones y estas son correctas, el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar un decreto de

¹⁷ PÉREZ DAUDÍ, V. “Especialidades procesales...”, cit. p. 12

¹⁸ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p. 12.

admisión de la demanda. Seguidamente, según está regulado en la LEC en su artículo 441.1 bis, se trasladará la demanda que ya ha sido admitida a los ocupantes o “desconocidos ocupantes” de la vivienda.

En el artículo 441.1 bis expone que, si el demandante hubiese solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, los ocupantes tendrán un plazo de 5 días desde el momento que reciben la notificación de la demanda para que puedan responder a la misma aportando el título que justifique o verifique su situación posesoria. Con este plazo de tiempo de 5 días, realmente lo que se produce es un doble emplazamiento para evitar la inmediata entrega y para contestar a la demanda. Así los ocupantes queden avisados de que, si en los 5 días siguientes no entrega ningún tipo de título que justifique que realmente no están ocupando la vivienda de manera ilegal, se les lanzará, con independencia de que se les emplace también para que presenten contestación a la demanda en 10 días.

Abordaremos más a adelante el lanzamiento en caso de no presentar título y nos centramos ahora en el procedimiento.

Para notificar a la persona o a los desconocidos ocupantes que estén habitando en ese momento la vivienda, si se quiere o se necesita saber la identidad del receptor de la demanda, en base al artículo art. 441.1 bis. I LEC, la persona que vaya a realizar dicha notificación tendrá la posibilidad de ir acompañado de un agente de la autoridad para garantizar su seguridad¹⁹. Una vez que se entregue la notificación, según lo que encontramos regulado en el artículo 441.1 bis. I LEC, se les pedirá autorización a los ocupantes para informar a los servicios públicos de su situación.

El artículo 444.1 bis LEC regula lo siguiente: *“si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución,*

¹⁹ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p. 13.

previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548”.

Según lo expuesto en este artículo, señala dos requisitos para que se realice la vista oral. En primer lugar, debe existir una oposición mediante contestación a la demanda. En segundo lugar, que sea solicitada la vista por alguna de las partes, conforme a lo señalado en el art. 438.1 LEC.

La falta de contestación de la misma por parte del demandado en el plazo legalmente previsto, excluye necesariamente la vista oral y por lo tanto se dictará inmediatamente la sentencia. Por el contrario, si el demandado contestase en el plazo de diez días, además de aportar el título justificante, deberá solicitar la celebración de la vista oral.

Adviértase que conforme a lo regulado del art. 438 si el demandado no contesta y el actor no pidió vista, esta no se celebra. La reforma no ha supuesto ningún avance en este punto. Es cierto que, si ninguna de las partes la pide, el juez podría entender necesaria la vista, según lo regulado en el art. 438.4.I in fine. Una diferencia entre el art. 250.1.4 I y 250.1.4 II, es que en el segundo punto si el demandado no contesta, el juez no puede acordar celebrar la vista si la otra parte no lo ha pedido.

Es dudosa la celebración de la vista si el demandante ha pedido vista y el demandado no contesta. En base a los artículos 438.4.II y 444.1 bis, prevalece el último como regla especial y entendemos que no se realizará.

En cuanto a la oposición el 444.1 bis LEC limita como hemos visto antes la posible oposición, pero los motivos son los mismos que se podrían hacer valer en el art. 250.1.4. I.

Una vez que la sentencia ha sido dictada, comenzará la ejecución.

f) Medidas cautelares

Una de las principales novedades de la reforma es el artículo 441.1 bis II LEC que dice así: *“si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria”*. Podríamos considerar que es una medida que opera de manera cuasiautomática²⁰.

Para que se adopte esta medida, como se puede apreciar en el art. 441. 1 bis LEC, el demandante debe solicitar en la demanda de forma expresa “la inmediata entrega de la posesión de la vivienda”. En tal caso, como hemos visto, se les da un plazo de cinco días a los ocupantes para que entreguen un título posesorio de esa vivienda. ¿Por qué tan breve el plazo de respuesta por parte de los ocupantes? Es por la celeridad que quiere dar al procedimiento la reforma para tutelar la vivienda. Además, simplemente se exige presentar el título que justifique dicha situación posesoria que normalmente lo tendrán a su disposición. Por lo tanto, el plazo de cinco días es totalmente racional.

El plazo de cinco días podrá ser interrumpido si alguno de los demandados le interesa el reconocimiento de justicia gratuita regulado en el artículo 21 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia gratuita. Algún autor apoya esta solución en decisiones del Tribunal Supremo²¹. Lo podemos ver en los Autos del TS de 6 de julio de 2004 (Roj. ATS 8712/2004), de 31 de julio de 2003 (Roj. ATS 8352/2003) y 10 de septiembre de 2013 (Roj. ATS 8063/2013).

La entrega se decide por auto. Es decir, no por una resolución que ponga término al proceso. El demandado aún no ha contestado a la demanda. Por lo tanto, se regula aquí un incidente, y el lanzamiento que puede acordarse es una medida anticipatoria de la sentencia. ¿Tiene naturaleza de medida cautelar? Es difícil afirmarlo porque es una medida adoptada en un proceso sumario, que de algún modo anticipa el resultado que

²⁰ RIZO GÓMEZ, B. “El nuevo juicio posesorio ...”, cit. p.16.

²¹ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p.14.

podría alcanzarse por un plenario. La mayor parte de la doctrina que se ha ocupado de este proceso entiende que sí tiene naturaleza cautelar²².

Las medidas cautelares sirven como instrumento para garantizar la efectividad de la sentencia. La medida (entrega de la posesión) no obedece al riesgo de un mayor deterioro de la vivienda (no hay que acreditarlo) o la desaparición del inmueble. Responde a los perjuicios de quien necesita la vivienda, ya sea para vivir, ya sea para explotarla económicamente. De ahí, el objeto del procedimiento y la proporcionalidad de esta medida que es anticipatoria. Podemos concluir que efectivamente sirve como instrumento para garantizar la efectividad de una sentencia que protege la posesión y podría calificarse como cautelar. Pero sorprende que la cautela se adopte en relación con una tutela sumaria.

Toda medida cautelar tiene unos presupuestos que son: el *fumus bonis iuris*, art. 728.2 LEC, el *periculum in mora*, art. 728.1 LEC y la *caución*, art. 728.3 LEC²³.

La apariencia de buen derecho impone al solicitante el deber de presentar con la solicitud de la medida instrumentos probatorios que respalden la pretensión cautelar. El art. 437.3 bis II in fine, exige al actor acompañar el título en que funda el derecho a poseer. Ahí podemos encontrar el *fumus bonis iuris*.

El *periculum in mora*, no hay que acreditarlo²⁴, es automático. El peligro se asume por una presunción legal de la falta de presentación de un título posesorio por el demandado.

Como último requisito tenemos la *caución*. Es un requisito necesario para la ejecución de la medida cautelar. Se efectúa cuando ya se ha tomado la decisión sobre la concesión de

²² BELÉN RIZO GÓMEZ, “El nuevo juicio posesorio ...”, cit. p. 14; VICENTE PÉREZ DAUDÍ, “Especialidades procesales ...”, cit. p. 13; ANTONIO JOSÉ VÉLEZ TORO, “El nuevo juicio verbal sumario ...”, cit. p. 13.

²³ ORTELLS RAMOS, M., *Derecho Procesal Civil*, 19ª edición, Cizur Menor, 2020, p. 694 y ss. ARMENTA DEU, T., *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, 12ª edición, Madrid- Barcelona- Buenos Aires, Sao Paulo, 2019, p. 529 y ss.

²⁴ PÉREZ DAUDÍ, V. en “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, cit. p.15. que sostiene que esta medida cautelar, en tanto que se somete a requisitos especiales, no requiere acreditación del *periculum in mora*.

la medida solicitada. El artículo 441.1 bis LEC no hace referencia al ofrecimiento de *caución* y no es necesario, porque hay una regla especial²⁵.

Podría suceder que, tras acordar cautelarmente el lanzamiento, la sentencia fuese finalmente desestimatoria. En tal caso habría que reponer a los ocupantes desalojados en el inmueble ocupado. Esta solución es extraña. Hubiera sido mejor una solución anticipatoria provisional (sumaria) y exigir a las partes a un posterior plenario para discutir el derecho de propiedad o el derecho a poseer.

g) La atención por los servicios sociales

El legislador es consciente de que la ocupación responde a situaciones de necesidad. Hay que buscar soluciones de atención social a quien carece de vivienda.

En el Preámbulo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el legislador expone lo siguiente: *“Como consecuencia de la compleja y dura realidad socioeconómica, se ha producido en los últimos años un considerable número de desahucios de personas y familias en sobrevenida situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial. Por todas las Administraciones públicas se han venido desarrollando planes de actuación para atender tales situaciones”*²⁶.

Ahora bien, el consentimiento por parte de los interesados es fundamental, para dar el traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social, tal y como se regula en el nuevo artículo 250.4 de la LEC. Así el art. 441.1 bis de la LEC prevé el traslado a los servicios sociales de la situación de ocupación, pero obviamente como hemos mencionado antes, con el previo consentimiento de los interesados.

No se tiene en cuenta la posibilidad de encontrar menores en la ocupación. Según el art. 172 del CC español que hace referencia a la guarda y acogimiento de menores como

²⁵ PÉREZ DAUDÍ, V. en “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, p.15.

²⁶ El primer párrafo del preámbulo de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

formas de protección de menores de edad, se debería dar el traslado al Ministerio Fiscal cuando haya menores en situación de desamparo²⁷.

En la Ley 5/2018, de 11 de junio, su Disposición Adicional, sobre la coordinación y cooperación entre Administraciones públicas²⁸, recoge una serie de protocolos de actuación y coordinación para las diferentes Administraciones Públicas. Los protocolos garantizan la creación de registros (en cada Comunidad Autónoma), que incorporarán los datos sobre los parques de viviendas sociales disponibles. Con ello, se intenta prevenir la exclusión social por temas económicos y a su vez la exclusión residencial consecuencia de los desahucios de vivienda.

h) La sentencia: contenido y eficacia

Al finalizar el juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de la posesión de la vivienda ocupada ilegalmente, la sentencia, en situaciones normales, será la forma normal y eficaz de finalizar este proceso.

Si la sentencia estima la demanda, se procederá a la restitución inmediata y a la entrega de la posesión de la vivienda.

La demanda puede ser desestimada, por la falta de identificación concreta de la vivienda que se esta intentando reclamar o que la parte demandada tenga títulos de propiedad que pongan de manifiesto que no están ocupando ilegalmente esa vivienda²⁹.

La relación que existe entre la sentencia del proceso principal y la medida cautelar dependerá de si la sentencia es estimatoria o desestimatoria. Por una parte, si la sentencia es estimatoria no habrá ningún problema, la medida cautelar se consolidará por la sentencia firme.

²⁷ VÉLEZ TORO, A. J., “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p. 16 (letra b).

²⁸ VÉLEZ TORO, A. J., “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p.16, (letra c).

²⁹ VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p.23.

Si la sentencia es desestimatoria, según expone el art. 744 de la LEC, la medida cautelar se alzarán de manera automática, a no ser que la sentencia sea recurrida y el recurrente considere oportuno solicitar su mantenimiento³⁰.

El problema es que este alzamiento comporte una restitución a la situación posesoria anterior, con un pronunciamiento que es sumario.

La sentencia, se pronunciarán sobre las costas causadas durante todo el proceso. Según el artículo 394, la condena en las costas de la primera instancia, *“se impondrán las costas a la parte que hayan sido rechazadas todas sus pretensiones”*. En cambio, en el párrafo tercero expone lo siguiente, *“si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por la mitad”*.

La sentencia no tiene efectos de cosa juzgada, porque tiene carácter sumario, según señala el art. 447.2 LEC. En la STC 60/ 1983, de 6 de julio, se confirmó la constitucionalidad del proceso sumario: *“El legislador puede emplear con distintas finalidades el juego entre juicios sumarios y juicios plenarios, como en casos determinados rechazar un concreto medio de prueba, no se incurre en indefensión, siempre que la parte a la cual se limitan sus armas pueda acudir al juicio declarativo plenario”*³¹.

Frente a la sentencia cabe recurso de apelación. El recurso de apelación civil es un recurso ordinario y devolutivo, mediante el cual una persona puede impugnar una sentencia o auto por estar en desacuerdo con sus pronunciamientos. Está regulado en el artículo 455 LEC. Podrán interponerlo, quienes estén en desacuerdo con el fallo, tanto el demandante como el demandado. Quien decidirá si se revoca o ratifica lo decidido previamente, será la Audiencia Provincial. Es importante señalar que existe un plazo de interposición de 20 días hábiles ante el mismo tribunal que haya dictado la resolución, tal y como está regulado en el artículo 458.1 LEC.

³⁰ PÉREZ DAUDÍ, V., “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, cit. p.18.

³¹ VÉLEZ TORO, A. J., “El nuevo juicio verbal sumario ...”, cit. p.24

En la nueva Ley 5/2018, de 11 de junio, no se regula en concreto ni se encuentra ninguna disposición acerca de la interposición de un recurso de apelación. Pero esto no quiere decir que no se puedan recurrir las sentencias que se hayan dictado, ante la Audiencia Provincial. La interposición del recurso de apelación es la única manera de llegar a la segunda instancia en el proceso sumario.

Destaca que el artículo 441.1 bis párrafo 2º de la LEC establece que: “*Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda*”. Es decir, tendrán vetado la interposición del recurso de apelación los autos cautelares dictados para la entrega inmediata de la posesión de la vivienda³².

Según algún autor³³, en el caso de que se llegue a segunda instancia siendo revocada la sentencia estimatoria, se podrá reclamar el equivalente dinerario por haber estado privado de la vivienda, según lo regulado en el artículo 717 LEC.

Por último, hay que destacar que en base a la nueva reforma sobre la tutela ejecutiva del proceso verbal de recuperación inmediata de la posesión de vivienda, “*la sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurran en el plazo de veinte días previsto en el artículo 548*” (art. 444.1 bis LEC). Al tratarse de una medida encaminada a abreviar la duración del proceso.

En base a lo anteriormente mencionado, y gracias a la reforma 5/2108, la ejecución del procedimiento se podría decir que es inmediata.

5. CONCLUSIONES

En este trabajo de fin de grado abordamos el análisis de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en lo relativo a la recuperación de la plena posesión de la vivienda ocupada sin consentimiento. De este análisis podemos extraer diversas conclusiones que presentamos a continuación.

³² VÉLEZ TORO, A. J., “El nuevo juicio verbal sumario...”, cit. p.24.

³³ VÉLEZ TORO, A. J., “El nuevo juicio verbal sumario ...”, cit. p.25.

Después de analizar todas las características dentro de esta nueva reforma Ley 5/2018, podríamos destacar que se han añadido nuevas especialidades procesales sobre el régimen de notificaciones, la legitimación activa y pasiva y las medidas cautelares.

Hay varios cauces. El proceso civil es la vía en la cual cuando solo se pretende recuperar la posesión. La vía penal es más enérgica, cuenta con el apoyo del Ministerio Fiscal, pero es más lenta y exige una precisa acomodación al tipo.

La reforma ha limitado la ventaja de la recuperación inmediata de la vivienda a las personas físicas sobre las personas jurídicas. La ley ampara la legitimación activa fundamentalmente de las personas físicas y las personas jurídicas sin ánimo de lucro. La exclusión de las personas jurídicas incluso puede resultarnos cuestionable.

El objeto está limitado a viviendas, aunque sea la segunda vivienda. En todo caso, para que merezca la consideración de vivienda debe tratarse de un bien inmueble.

La posibilidad de demanda a los desconocidos ocupantes es una medida conveniente y adecuada y debería generalizarse a todo proceso para recuperar la posesión.

El procedimiento es el juicio verbal, con sentencia sin efecto de cosa juzgada con la particularidad de excluir la vista si el demandado no contesta a la demanda.

Se introduce una medida cautelar, cuasiautomática, consistente en la entrega inmediata de la vivienda si el demandado no presenta un título posesorio. Es una medida eficaz pero extraña porque comparte una tutela anticipatoria de una sentencia sumaria que anticipa la tutela plenaria.

Se introducen medidas sociales de apoyo que únicamente serán utilizadas por el previo consentimiento del ocupante. Además, los servicios sociales protegen a los menores que puedan estar involucrados en la ocupación por una situación de desamparo.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Libros:

ARMENTA DEU, T., *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, 12º edición, Madrid-Barcelona- Buenos Aires, Sao Paulo, 2019..

ORTELLS RAMOS, M., *Derecho Procesal Civil*, 19º edición, Cizur Menor, 2020.

- Revistas:

PÉREZ DAUDÍ, V., “Breves comentarios a la reforma procesal aprobada por las Cortes para paliar el problema de la ocupación ilegal de un bien inmueble”, en *Diario LA LEY*, nº 9221, de 19 de junio de 2018, consultado en versión digital.

PÉREZ DAUDÍ, V. “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, *La Revista de Derecho Procesal* 46 (2018).

RIZO GÓMEZ, B. “El nuevo juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada de manera ilícita”, *La Revista General de Derecho Procesal* 47 (2019).

SCHUMANN BARRAGÁN, G. “El proceso de la tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”, *El Diario LA LEY*, nº 9264, de 21 de septiembre de 2018.

VÉLEZ TORO, A.J, “El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente”, *La Revista General de Derecho Procesal* 49 (2019).

- Recursos de Internet:

Buque, https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDcxNDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAuwZZfjUAAAA=WKE, visitado última vez 27 de diciembre de 2021.

La nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas. <https://www.iberley.es/temas/nueva-tutela-sumaria-posesion-viviendas-62847>, visitado última vez 15 de diciembre de 2021.

La ocupación de inmuebles en el Derecho Penal. <https://www.mundojuridico.info/la-ocupacion-de-inmuebles-derecho-penal/>, visitado última vez el 20 de diciembre de 2021.

Las Comunidades de propietarios están exentas del pago de las tasas. <https://www.mundojuridico.info/las-comunidades-de-propietarios-estan-exentas-del-pago-de-las-tasas/>, última vez visitado 10 de enero de 2022.

Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. <https://www.gobiernolocal.org/ley-5-2018-de-11-de-junio-de-modificacion-de-la-ley-1-2000-de-7-de-enero-de-enjuiciamiento-civil-en-relacion-a-la-ocupacion-ilegal-de-viviendas/>, visitado última vez el 15 de diciembre de 2021.

Morada, Derecho Penal. <https://www.conceptosjuridicos.com/morada/>, visitado última vez el 20 de diciembre de 2021.

7. LEGISLACIÓN

- Código civil.
- Constitución Española.
- Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima.
- Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.