



Universidad de Jaén

Facultad de Ciencias Sociales
y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

LOS PROCESOS POR DESAHUCIO

Alumno: María Rosales Aguilar

Enero, 2022

RESUMEN

El objeto del presente trabajo es el análisis de los distintos procesos jurisdiccionales dispuestos en nuestro ordenamiento jurídico para la protección de arrendadores cuando sufren el impago de las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento, ocupaciones ilegítimas de sus inmuebles o cualquier otra situación explicada a lo largo del trabajo donde se pudiere perjudicar al arrendador. Así mismo, se explican numerosas medidas necesarias, cuyo objetivo es prestar ayuda al inquilino que por encontrarse en situación de vulnerabilidad le es imposible abandonar el inmueble o simplemente hacer frente a las cantidades debidas.

Es por ello que, a lo largo del trabajo se inicia una redacción con la que se pretende abordar el proceso de desahucio, fijando su concepto, formas y particularidades, acompañado de un breve análisis a la evolución del mismo en España como consecuencia de las distintas leyes adoptadas.

Una vez contextualizado el procedimiento así como sus características y regulación, es importante destacar, el análisis a la legislación: Tal es el caso del nuevo proceso sumario de recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente contemplado en la ley 5/2018 , así como el Real – Decreto 11/2020 de 31 de marzo cuyo objetivo es salvaguardar la vivienda del inquilino condenado al desalojo por encontrarse en una situación vulnerable y el anterior Real – Decreto 7/2019 para apreciar las diferencias entre ambos en lo referido a la protección tanto del arrendador como del arrendatario.

Desgraciadamente, esta situación prolifera de manera habitual nuestra sociedad como consecuencia de la crisis financiera en la que se encuentra España tras la pandemia COVID-19. Actualmente, el numero de desalojos de viviendas habituales incrementó un 253,2% en el segundo trimestre de año hasta alcanzar la cifra más alta sufrida por España en los últimos cuatro años, cifra recogida por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Palabras clave: Arrendamiento, ocupación ilegal, inquilino, desahucio, vivienda.

ABSTRACT

The purpose of this project is to analyse the different jurisdictional processes available in our legal system for the protection of landlords when they suffer the non-payment of the rents established in the rental contract, illegitimate occupations of their homes or any other situation explained throughout this project where the landlord could be harmed. Likewise, numerous necessary measures are explained, the aim of which is to provide help to the tenant who, due to

being in a situation of vulnerability, is unable to leave the property or simply to pay the amounts owed.

This is the reason why, throughout the work, a drafting process is starts with the aim of dealing with the eviction process, establishing its concept, forms and particularities, accompanied by a brief analysis of its evolution in Spain as a consequence of the different laws adopted.

Once the procedure has been contextualised as well as its characteristics and regulation, it is important to highlight the analysis of the legislation: such is the case of the new summary process of recovery of illegally occupied housing contemplated in law 5/2018, as well as the Royal - Ordinance 11/2020 of 31 March whose objective is to safeguard the housing of the tenant sentenced to eviction for being in a vulnerable situation and the previous Royal – Ordinance 7/2019 to appreciate the differences between both with regard to the protection of both the landlord and the tenant.

Unfortunately, this situation is proliferating on a regular basis in our society as a consequence of the financial crisis in which Spain finds itself after the COVID-19 pandemic. Currently, the number of evictions of permanent dwellings increased by 253.2% in the second quarter of the year to reach the highest figure suffered by Spain in the last four years, a figure collected by the National Statistics Institute (INE).

Keywords: Tenancy, squatting, tenant, eviction, housing.

LISTADO DE ABREVIATURAS:

LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

LAJ: Letrado de la Administración de Justicia.

CE: Constitución Española.

Tabla de contenido

1. LOS PROCESOS DECLARATIVOS	7
1.1. Concepto.....	7
1.2. Tipología de procesos declarativos.	7
2. JUICIO VERBAL: ESTRUCTURA GENERAL.....	9
3. JUICIOS VERBALES ESPECIALES.....	13
4. JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO	14
4.1. Concepto.....	14
4.2. Acumulación de acciones.....	16
4.3. Demanda.....	17
4.4. Enervación.....	18
4.5. Requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia.	19
4.6. Sentencia.	21
4.7. Recursos.	23
4.8. Lanzamiento.	24
5. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	25
5.1. Ley 23/2015, de 10 de julio, de garantía en la venta de bienes de consumo.	25
5.2. Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.	26
5.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler de viviendas y de la eficiencia energética de edificios.	27
5.4. Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.	28
5.5. Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.....	28
5.6. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.....	29

6. EL NUEVO JUICIO VERBAL SUMARIO PARA LA RECUPERACIÓN INMEDIATA DE VIVIENDAS OCUPADAS ILEGALMENTE.....	30
6.1. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.....	30
6.2. Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019, por la que se resuelve el Recurso de Inconstitucionalidad N°4703/2018.	32
6.3. Jurisdicción y competencia.	34
6.4. Legitimación.....	34
6.5. Nuevo procedimiento sumario de recuperación por ocupación ilegal de viviendas.	35
7. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2019, DE 1 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.	36
8. 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.....	39
9. CONCLUSIÓN.....	42
ANEXO 1.....	43
10. BIBLIOGRAFÍA	48

1. LOS PROCESOS DECLARATIVOS

1.1. Concepto.

Cualquier controversia legal entre las partes sin otros procedimientos previstos en la ley será tramitada en el procedimiento declarativo correspondiente, en virtud del artículo 248 LEC. Cuando el demandante se dirige contra el demandado si su reclamo es declarativo será objeto de procedimientos ordinarios, declarativos y especiales.

Por tanto, las pretensiones que tienen por objeto declarar la existencia o no de una determinada relación o situación jurídica, modificarla, establecerla o cancelarla son objeto de este tipo de procesos.

Como es indicado por GARBERÍ LLOBREGAT, define los procesos declarativos como aquellos tipos de procedimiento que utilizan los sujetos involucrados en conflictos que pueden ser resueltos conforme a la ley, los cuales se han de plantear por primera vez ante los tribunales. De ahí que obtengan de ellos una declaración judicial de a cuál de los reclamos de estos sujetos ampara el ordenamiento jurídico.¹

En la actual Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero en su Libro II relativo a los procesos declarativos, reduce los juicios declarativos a dos únicos tipos: El juicio ordinario y el juicio verbal, cuyo ámbito de aplicación se determina teniendo en cuenta el criterio de materia de forma prioritaria y en caso de no ser así en función de la cuantía, conforme al artículo 248.3 de la ley mencionada.

1.2. Tipología de procesos declarativos.

Como he adelantado anteriormente, uno de los objetivos de la LEC en el año 2000 fue simplificar el número de procesos declarativos. Con la anterior legislación, en este ámbito existían cuatro tipos de procedimientos ordinarios y numerosos procesos especiales, encontrándose algunos regulados al margen de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por ende, con la actual regulación los procedimientos declarativos ordinarios son el juicio ordinario y el juicio verbal.

Principalmente, se debe hacer referencia al criterio de la materia que se tramita en cada procedimiento, aquellas materias reguladas en el artículo 249.1 LEC siguen los cauces del juicio

¹Garberí Llobregat, José. (2015) *El mero juicio verbal en la ley de enjuiciamiento civil*, Bosch. Págs. 21-25.

ordinario, las referidas a los derechos honoríficos de la persona, vulneración de los derechos fundamentales de índole civil, etc.²

A su vez, aquellas materias no incluidas dentro de este artículo, la tipología de procedimiento adecuado se determinará atendiendo al criterio de la cuantía, de ahí que según lo dispuesto en el artículo 249.2 LEC, los litigios que superen los 6000 o en los casos excepcionales donde sea imposible determinar la cuantía, se tramitan a través del juicio ordinario.³

En cambio, el artículo 250.1 LEC, establece que materias se sustancian a través del juicio verbal, tales como supuestos de desahucio, solicitud de alimentos, mantenimiento o recuperación de la posesión de un bien...⁴

De igual modo, cuando no se pueda aplicar este criterio se atiende a la cuantía del litigio, tramitándose a través de juicio verbal reclamaciones de cantidad inferior a 6000 euros.⁵

Conforme a la redacción concedida al artículo 23.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a consecuencia de la reforma de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, en esta clase de juicios cuya determinación del procedimiento adecuado se haya efectuado por razón de la cuantía y ésta sea inferior o igual a 2000 euros, no es necesaria la representación procesal de procurador y abogado.⁶

Ahora bien, si un litigio se tramita por razón de la materia y la cantidad es inferior a 2000 euros si será obligatoria la representación de éstos.

En el presente epígrafe se hará mas hincapié en el criterio de la cuantía, cuestión que en ocasiones puede traer consigo alguna controversia. Para fijar el proceso adecuado en cada caso, en numerosas ocasiones resulta necesario fijar la cuantía del litigio.

De hecho, cuando el procedimiento se fije por el criterio de la materia, es conveniente fijar también la cuantía ya que es un aspecto relevante en cuestiones como las siguientes:

- En primer lugar, para el pago de las costas ya que el límite que puede llegar a establecerse es en concepto de remuneración de abogados, el cual viene fijado por la cuantía del pleito.

² Artículo 249 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

³ Artículo 249 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁴ Artículo 250.1. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁵ Palao Banacloche, Julio. López Cubillo Ignacio José. (2018) *Aspectos Fundamentales de Derecho Procesal Civil 4ª Edición*. Págs. 263-265.

⁶ Artículo 23.2 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

- De igual modo, es importante en caso de pretender recurrir en casación una sentencia, ya que según el artículo 477.2.2º LEC, solo se podrán recurrir en segunda instancia aquellas sentencias dictadas en un proceso cuya cuantía sea superior a 600.000 euros.⁷
- Por último, los Colegios a la hora de determinar los honorarios de un abogado incluyen normas basadas en la cuantía del procedimiento.

A pesar de todo, cuantificar un proceso no es una tarea fácil y para facilitarla, en el artículo 251 LEC se disponen reglas para calcular la cuantía del proceso,⁸ así como en el artículo 252 LEC para cuantificar aquellos procesos donde se acumulen acciones.⁹ En cambio, puede darse el caso donde sea imposible su cuantificación: Cabe la posibilidad que el objeto del proceso no tenga un interés económico, bien porque, aunque lo tuviere no se pueden aplicar las reglas nombradas anteriormente para la determinación de la cuantía o bien, porque, aunque existen reglas para determinar la cuantía de ese caso en concreto, en el momento de la demanda resulten impedimentos para poder aplicarlas. De manera que ese litigio se consideraría como proceso de cuantía indeterminada y se tramitará por los cauces del juicio ordinario.¹⁰

2. JUICIO VERBAL: ESTRUCTURA GENERAL.

El juicio verbal en nuestro ordenamiento jurídico esta regulado en los artículos 437 a 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Entre sus consideraciones generales nos encontramos la sencillez, concisión, oralidad e inmediación. Como se ha explicado anteriormente, es un proceso declarativo donde se tramitan litigios con menor valor económico y de forma mas breve que en el juicio ordinario.

En el presente trabajo me centraré en el juicio verbal comenzando por la estructura del mismo. I. Para iniciar el juicio verbal se presenta una demanda cuya estructura se rige a lo dispuesto en el artículo 399 LEC que alberga el contenido de la demanda del juicio ordinario, incluyendo nombres y apellidos de ambas partes, información necesaria acerca de procurador y abogado, además de hechos y fundamentos en los que se ampara la demanda, entre otros.

⁷ Artículo 477 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁸ Artículo 251 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁹ Artículo 252 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

¹⁰ Palao Banacloche, Julio. López Cubillo Ignacio José. (2018) *Aspectos Fundamentales de Derecho Procesal Civil 4ª Edición*. Págs. 265-266.

Eso sí, cuando no requiera representación procesal por referirse a una reclamación de cantidad que no supera los 2000 euros, es posible la presentación de una demanda sucinta donde se identificaran los datos, las partes, así como los domicilios de ambos para dar lugar a la citación, fijándose además con claridad los hechos en los que se basa el escrito.¹¹

Junto a la demanda, deberán aportarse los documentos procesales que sean necesarios en virtud al artículo 264 LEC tales como el poder notarial otorgado al procurador siempre que participe y la representación no se ofrezca apud acta, los escritos donde justifiquen la representación que el abogado se atribuya y los documentos o dictámenes que autorice el valor de la cosa objeto del litigio, a fin de competencia y procedimiento.¹²

II El escrito de demanda generalmente se suele presentar en el Juzgado de Primera Instancia del domicilio del demandado salvo que se trate de una demanda contra sociedades, empresarios etc. donde se presentará en el Juzgado de Primera Instancia del emplazamiento donde desarrollen la actividad profesional.

El trámite para autorizarla recae en el Letrado de la Administración de Justicia debiendo realizar un examen de la demanda y comprobar que el Tribunal posee de jurisdicción y competencia.

Tras verificar estos datos, si no encuentra ningún defecto dará traslado al demandado para que éste conteste en un periodo de 10 días; si bien aprecia algún obstáculo inexcusable dará cuenta al Tribunal para que decida acerca de su admisión.¹³ Por el contrario, si los defectos pudiesen subsanarse se otorgará un plazo al demandante para que los corrija.

En este plazo de diez días, el demandado deberá formular la contestación a la demanda por escrito y podrá interponer declinatoria, la cual se propone para denunciar la falta de competencia del tribunal ante el que se ha interpuesto la demanda. Ésta se plantea ante el tribunal que conoce el asunto litigioso y al que se considera que tiene falta de competencia. De todas maneras, se puede interponer ante el tribunal del domicilio del demandado.¹⁴

Además, en virtud de lo dispuesto en el artículo 438.1º LEC, cuando no se requiera abogado ni procurador, el LAJ dictará decreto de admisión poniéndose en contacto con el demandante para

¹¹ Sede judicial electrónica. “Procedimiento Juicio Verbal” Disponible online en: <https://sede.justicia.juntadeandalucia.es/portal/adriano/es/tramites-y-servicios/escritos/guiasEscritos/informacionPresentacionJV/>

¹² Artículo 264 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

¹³ Palao Banacloche, Julio. López Cubillo Ignacio José. (2018) *Aspectos Fundamentales de Derecho Procesal Civil 4ª Edición*. Págs. 271-272

¹⁴ Fernandez Martin, Fernando. (2016) *La declinatoria en el proceso civil español*.

dar la posibilidad de formular la contestación a la demanda mediante demanda sucinta por medio de un impreso formalizado, al igual que ocurre en la demanda.¹⁵

De igual modo, en la contestación el demandado debe pronunciarse acerca de la celebración de la vista, si lo encuentra o no pertinente.

A los tres días siguientes a la contestación de la demanda o la caducidad del plazo, el actor indicará lo mismo, siendo suficiente que una de las partes lo solicite para que la vista pueda celebrarse.

En caso de no contestar el demandado en el plazo establecido, se le declara en rebeldía lo que trae como efecto perder la oportunidad de pronunciarse acerca de la pertinencia de la vista.

III. La citación a las partes para la vista se produce por el tribunal que ha admitido la demanda o por el secretario de la administración de Justicia por medio de decreto.

En la citación se señala la fecha, día y hora de celebración de la misma, así como los medios de prueba que deberán aportar las partes para fundamentar sus pretensiones.

No obstante, se informará a las partes de la opción de recurrir a la mediación o al arbitraje, si en algún caso fuese adoptada alguna de estas medidas, se suspenderá el juicio verbal y se procederá a una negociación entre ambas partes.

Dentro de ésta también se incluyen las consecuencias derivadas de no comparecer al interrogatorio, en virtud del artículo 442 LEC, que establece que en caso de que el actor no compareciere, el tribunal lo entiende como desistido además de condenar a las costas causadas e indemnización al demandado en caso de que este lo solicite y justifique los daños causados.

No obstante, en caso de incomparecencia del demandado, se procede a la celebración del juicio en virtud del artículo 442 LEC antes citado en su apartado 2.

También, se puede operar en virtud del artículo 304 LEC, designando una sanción procesal que consiste en que la parte que comparezca a la citación se le tendrá como confeso en los hechos perjudiciales para este, denominándose también ‘ficta confessio’. Para que se de esta figura se debe de haber propuesto el interrogatorio, y la parte que deje de asistir debe ser consciente de ello.¹⁶

En los cinco días siguientes tras recibir la citación las partes comunican al órgano judicial los medios de prueba que al ser partes, testigos y peritos no podrán ser presentados por éstas, deberán ser citados por el Letrado de la Administración de Justicia y, además, con el mismo plazo se puede pedir contestación a personas jurídicas o entidades.

¹⁵ Artículo 438.1º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

¹⁶ Castillo, Inmaculada, (2021) *No comparecer al interrogatorio en un juicio civil*.

Téngase en cuenta que tras la citación para la vista y antes de la celebración de ésta pueden darse ciertas actuaciones que se deben considerar, algunas se pueden dar en todos los juicios verbales, pero otras sólo se dan en aquellos juicios verbales regidos por criterio de la materia.

IV. En cuanto a la apertura de la vista se contempla el artículo 443.1 LEC, el acto comienza con una comprobación si existe litigio entre ambas partes, si bien, puede llegarse a un acuerdo entre éstas y suspenderse el proceso para someterse a mediación, examinando anteriormente la concurrencia de presupuestos necesarios.

Aún cuando se hubiere suspendido el proceso para someterse a mediación, cualquiera de las partes puede solicitar continuar la vista en caso de haber finalizado la mediación sin acuerdo.

En caso de no llegar a un acuerdo, el Tribunal resolverá aquellas cuestiones acerca del fondo del asunto, tomando como referencia las reglas formuladas para la audiencia previa.

Por lo que, una vez resueltas las cuestiones procesales, en virtud del artículo 443.3 LEC, se propondrán los medios de prueba para aportar veracidad a los hechos planteados, así mismo la proposición de la prueba se completará con lo establecido en el artículo 429.1 LEC si llegare a producirse una insuficiencia para acreditar la certeza de los hechos. Una vez admitidas las pruebas, se practicarán.¹⁷

Añadir que, existen reglas especiales en relación a las alegaciones por parte del demandado que afectan al contenido y objeto del proceso, dichas reglas especiales se encuentran en el art 444 LEC, refiriéndose algunas a la recuperación de inmuebles dados en arrendamiento por impago de rentas, lo cual trataré más adelante.¹⁸

V. Tras la práctica de las pruebas, a las partes, desde 2015, se les concedió un turno de palabra para formular de forma oral sus conclusiones. Tras esto, finaliza la vista y el tribunal emitirá un fallo dentro de los diez días.

VI. Contra la sentencia dictada, si fuere por razón de la cuantía y esta no superase los 3000 euros, será imposible interponer recurso de apelación, así pues, se considera firme la sentencia.

VII. Una vez adquiere firmeza la sentencia dictada y transcurridos veinte días desde su comunicación a la persona condenada, se puede optar por la demanda de ejecución, solicitada por la persona a cuyo favor se dictó la sentencia.

En caso de haber presentado la demanda de ejecución, el juzgado deberá comprobar que se dan los presupuestos necesarios y se pronunciará con dos resoluciones: En la primera despacha

¹⁷ Artículo 443. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

¹⁸ Artículo 444. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

ejecución y en la segunda embargará los bienes al condenado para hacer frente a las cantidades solicitadas o también procederá a indagar sobre sus bienes.

Para terminar, cabe posibilidad de oposición contra la resolución dictada por el Juzgado exponiendo lo siguiente: El demandado puede alegar caducidad siempre y cuando hayan pasado 5 años desde que la sentencia se declaró firme, y hasta ese momento no se hubiere interpuesto demanda de ejecución, otro motivo para exponer es justificar el pago de las cantidades reclamadas en la sentencia o los acuerdos en escritura pública que habían acordado ambas partes para eludir la ejecución.¹⁹

3. JUICIOS VERBALES ESPECIALES

En los anteriores epígrafes se ha desarrollado la tipología de procesos declarativos ordinarios, haciendo distinción entre juicio ordinario y juicio verbal, así como la estructura de este último. En primer lugar, aludiendo algunas de las especialidades del juicio verbal, hay que establecer una clara distinción entre los juicios verbales sumarios y plenarios:

Los juicios verbales especiales sumarios, presentan peculiaridades tales como, la sentencia que pone fin a este tipo de procedimientos no produce efecto de cosa juzgada, se tipifican en el artículo 250.1 LEC en los siguientes supuestos:

- Demandas acerca de reclamaciones de dinero por falta de pago de rentas y cantidades debidas. (250.1. 1º)
- Solicitud al Tribunal para reestablecer la posesión de bienes a quien los haya adquirido por herencia siempre que no estuvieren poseídos por nadie a título de dueño. (250.1. 3º)
- Proceso civil sumario con el objetivo de recuperar la posesión de un bien que ha sido despojado ilegalmente y restituírselo a la persona que tiene título de poseedor. (250.1. 4º)
- Suspensión de obra nueva. (250.1. 5º)
- Demolición de obra en ruinas que presente indicios de perjudicar al demandante. (250.1. 6º)
- Demandas para la efectividad de los derechos reales que han sido inscritos en el Registro de la Propiedad. (250.1. 7º)
- Reclamaciones para que el Tribunal resuelva acerca del incumplimiento de un contrato de venta a plazos de bienes muebles con el objetivo de obtener una sentencia

¹⁹ Consejo General del Poder Judicial: *Guía sobre el juicio verbal*.

condenatoria y poder dirigir la ejecución sobre el bien o bienes que han sido adquiridos a plazos. (250.1. 10º)

- Demandas solicitadas para que el Tribunal resuelva acerca de incumplimiento en materia de arrendamientos financieros, arrendamientos de bienes muebles o contrato de venta a plazos con reserva que dominio que han sido anotados en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. (250.1. 11º)

Y los juicios verbales especiales plenarios, a diferencia de los juicios verbales sumarios anteriores, no hay limitaciones en los medios de prueba para las partes y además sus sentencias si provocan efecto de cosa juzgada por lo que no se puede plantear un nuevo proceso que trate sobre el mismo litigio. Se contemplan en el artículo 250.1 LEC en los siguientes apartados:

- Ejercicio de acciones para recuperación de finca cedida en precario. (250.1. 2º)
- Reclamaciones de alimentos debidos. (250.1. 8º)
- Demandas que traigan consigo el ejercicio de la acción para corregir hechos erróneos y perjudiciales. (250.1. 9º)
- Ejercicio de la acción de cesación para asegurar la defensa que los intereses colectivos y difusos de los consumidores (250.1. 12º)
- Las que procuren el cumplimiento de los derechos dispuestos en el Artículo 160 del Código Civil. (250.1. 13º)

4. JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO

4.1. Concepto.

Es el proceso que corresponde al Juzgado de Primera instancia del lugar donde se encuentre ubicada la finca, el cual trae consigo el lanzamiento del inquilino de la vivienda en un plazo señalado. El dueño de la finca o cualquier persona que posea el título de propietario dada en arrendamiento puede ejercitar la demanda de desahucio a través de los cauces del juicio verbal con el objetivo de recuperar la posesión del inmueble, siempre y cuando se funde en alguna de estas causas contempladas en el artículo 250.1.1º LEC:

- Desahucio por falta de pago de las rentas o de cantidades debidas: El pago de las rentas o cantidades estipuladas en el contrato es una obligación del inquilino desde el inicio del arrendamiento, de manera que el impago de estas supone un quebrantamiento del

contrato y se concede al arrendatario la posibilidad de; resolver el contrato, reclamar las cantidades debidas o acudir al proceso de desalojo del arrendatario de la vivienda.

- Desahucio por expiración del plazo fijado en el contrato de arrendamiento: Al finalizar el contrato de arrendamiento el inquilino debe abandonar el lugar para que el arrendador recupere su posesión, en caso de negarse, éste acudirá al desahucio para obligar a su desalojo.²⁰

Además, existe un tercer tipo de desahucio tipificado en el artículo 250.1.2º LEC, llamado desahucio por precario, sin embargo, esta figura no se encuentra definida directamente por la ley. De manera que se deberá acudir a la jurisprudencia para un estudio más exhaustivo, los jueces a lo largo de sus sentencias han creado un concepto de precario estableciéndolo como una cesión de un inmueble, vivienda o local por una persona autorizada para ello que lo cede a una persona gratuitamente, es decir sin renta ni contraprestación, así como sin establecer un plazo de duración determinada ²¹ . De manera que los rasgos mas particulares de este tipo de proceso son que la vivienda, local o inmueble no se encuentra en arrendamiento, no ha sido cedida para ningún fin ni contraprestación.

Junto a este concepto dispuesto por la jurisprudencia, existe otra figura considerada próxima a éste que además se ventilaba por el mismo procedimiento hasta 2018: La ocupación no consentida, es decir, se tramitaba por el juicio verbal de desahucio por precario la ocupación de un inmueble sin consentimiento ni cesión por parte del arrendador o usufructuario. ²²

Desde el 2 de julio de 2018, con la denominada Ley anti-okupas se tramita el desahucio contra personas que sin consentimiento han ocupado el inmueble, vivienda o local de otra persona por lo que ya no es preciso utilizar tramitar esta figura a través del proceso de desahucio por precario.

Este tipo de juicios nombrados durante el epígrafe, son esenciales para que se desarrolle el mercado de viviendas en alquiler, ofreciendo un procedimiento para proteger al arrendatario

²⁰ Artículo 250.1.1º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

²¹ Artículo 250.1.2º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

²² Fernández-Figares Estévez, Eduardo (2019) *El juicio por precario*.

perimiéndole recuperar el inmueble en un plazo de tiempo reducido siempre que se den las circunstancias previstas anteriormente.²³

4.2. Acumulación de acciones.

Primeramente, la acumulación de acciones en el tipo de proceso que estamos abarcando es referida como la oportunidad para incluir dentro de una misma demanda todas las reclamaciones destinadas a un mismo demandado con la finalidad de obviar actuaciones consideradas como innecesarias para así conseguir su propósito de solucionar de manera justa los litigios.²⁴

Generalmente en el juicio verbal no se admite la posibilidad de la acumulación objetiva de acciones, sin embargo, la demanda del proceso de desahucio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 437.4. 3º LEC, es posible la acumulación de acciones en caso de impago y demanda de cantidades similares sin pagar, siempre y cuando se trate de juicios de desahucio por falta de pago o por expiración del contrato de arrendamiento. No se tiene en cuenta la cuantía, ya que se acumulan acciones con independencia de que la cantidad reclamada sea superior al límite establecido en el juicio verbal.

Otra forma contemplada en el 437.4. 3º LEC es la relativa a la acumulación de acciones contra el fiador o avalista que a pesar del requerimiento de pago previamente interpuesto no han satisfecho la cantidad de la que deben responder.²⁵

De hecho, cuando existe un avalista, en el momento en que el arrendatario incumpla el contrato de arrendamiento y no abone las cantidades del mismo, antes de acudir al proceso de desahucio por falta de pago, tiene que haberse dirigido anteriormente a este avalista o fiador para el cobro de la deuda. En efecto, en caso de no responder de la deuda previo requerimiento de pago, podrá ser demandado junto al arrendatario.

²³ Palao Banacloche, Julio. López Cubillo Ignacio José. (2018) *Aspectos Fundamentales de Derecho Procesal Civil 4ª Edición*. Página 496

²⁴ Domènech Federic, Alan. 'Acumulación de acciones en el proceso civil'. Vlex. Disponible online en: <https://vlex.es/vid/acumulacion-acciones-proceso-civil-380391338>

²⁵ Artículo 437.4.3º. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

4.3. Demanda.

Con anterioridad a la ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el proceso de desahucio en materia de arrendamientos daba comienzo a través de una demanda sucinta, mientras que actualmente se dispone el contenido de la demanda ordinaria en el Juicio Verbal.

Como consecuencia sigue lo establecido en el artículo 399 LEC, relativo a la estructura del juicio ordinario y su admisión se hará mediante decreto dictado por el letrado de la Administración de Justicia. Así mismo, puede darse la circunstancia donde la cantidad que se reclama por el arrendador no es la correcta por lo que el Letrado de la Administración de Justicia al apreciar tal situación, da traslado al juez para que resuelva dictado auto.

En primer lugar, una vez interpuesta la demanda contra el inquilino, el juzgado emite un documento llamado decreto como he explicado anteriormente, con el cual se le notifica tanto al arrendador como al arrendatario. El contenido de dicho decreto se basa en establecer las instrucciones necesarias para el inquilino, así como la fecha del lanzamiento y de la vista que se va a celebrar. Importante destacar que, si el inquilino no se opone a la demanda, la vista no se celebrará por lo que su fecha dispuesta en el decreto quedará sin efecto, de manera que solo se tendría en cuenta la fecha establecida para el lanzamiento.

En caso de oposición a la demanda se celebra juicio con la fecha preestablecida en el decreto, quedando en este caso sin efecto la establecida para el lanzamiento. Tras la celebración del juicio, se manda nuevamente un documento a las partes denominada diligencia, en la que se notifica una nueva fecha para proceder al lanzamiento.

Volviendo a la demanda, en el contenido de la misma se puede incluir que el demandante le ofrece al inquilino moroso la condonación de la deuda, es decir, le perdona la deuda total o parcialmente si abandona la finca de manera voluntaria en el plazo señalado. En caso de aceptación por parte del deudor, se consideraría allanamiento, es decir, el arrendatario tiene la posibilidad para acudir al juzgado para expresar su voluntad para desocupar la finca sin obligación de tener que expresar obligación a la demanda que se había interpuesto contra el.

Así mismo, el arrendador en la demanda puede solicitar una fecha para que se produzca el lanzamiento. Todo esto en virtud del artículo 437.3 LEC.²⁶

4.4. Enervación.

De igual modo, para que esa demanda de desahucio por falta de pago sea admitida, el demandante deberá indicar si procede o no la enervación de desahucio.

Una de las obligaciones principales para un inquilino es el pago de las rentas, así como el pago de la luz, agua o cantidades asimiladas pactadas en el contrato de arrendamiento. En caso de incumplimiento de ese pago, el arrendador puede optar por acudir a la vía judicial, dando lugar al procedimiento analizado durante el trabajo. Este procedimiento pretende que el arrendador recupere el domicilio o local arrendado en caso de falta de pago de las cantidades establecidas.

Sin embargo, al igual que se le da al arrendador esta posibilidad de recuperar la vivienda, al inquilino de forma excepcional se le concede poder evitar el procedimiento de desahucio por falta de pago. Destacar que, esta posibilidad como se ha explicado, es excepcional ya que solo se concede una vez a lo largo del contrato de arrendamiento.

En base a lo dispuesto en el artículo 22.4 LEC, la enervación de desahucio es la capacidad del demandado para poner fin al desalojo por falta de pago antes de la celebración de la vista, procediendo al pago o mediante el depósito judicial de las cantidades contempladas en la demanda junto con las que debiere en el momento del pago.²⁷

Por otra parte, la notificación para proceder a la enervación, antes de la entrada en vigor de la Ley 37/2011 de 10 de octubre, se trataba de comunicar al demandado a través de una cedula de citación. Después de esta modificación, actualmente la notificación se realiza en el momento en que el Letrado de la Administración de Justicia dicte requerimiento de pago tras admitir la

²⁶ Artículo 437.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

²⁷ Artículo 22.4. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

demanda.²⁸ En virtud de lo contemplado en el artículo 440.3 LEC, se concede un plazo de diez días en caso de enervación, para hacer frente al pago de las cantidades debidas.²⁹

Entre los requisitos aludidos anteriormente para poder llevar a cabo la enervación y así quedarse en la vivienda tras hacer efectiva la cantidad reclamada, se volverá hacer referencia a los siguientes para una explicación más clara;

- Debe ser la primera vez que se interponga una demanda con este objeto durante el período de arrendamiento, ya que se considera una oportunidad excepcional.
- Además, es necesario que no se haya producido un requerimiento de pago con un periodo de antelación de 30 días antes de la interposición de la demanda, ya que en caso de haberse producido se consideraría una excepción para dar lugar a la enervación de desahucio

En todo caso, se condena al demandado al pago de las costas devengadas, según lo establecido en el artículo 22.5 LEC, con excepción de las rentas no pagadas por causa atribuible al demandante.³⁰

Importante destacar que, las demandas de desahucio por falta de pago que no indiquen si puede o no producirse la enervación del desahucio, se inadmitirán atendiendo al Art. 439.3 LEC.³¹

Por ultimo, puede darse que el arrendador muestre su oposición a la enervación por lo que se procede a celebrar la vista. Mientras que, se cumplan todos los presupuestos legales requeridos y no se formule oposición por parte del demandante, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por finalizado el proceso.

4.5. Requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia.

De lo que se sigue que, una vez admitida la demanda, si se tratase de un juicio por falta de pago, el Letrado de la Administración de justicia dictará requerimiento de pago al deudor para que en

²⁸ Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Boletín Oficial del Estado. Número 245, de 11 de octubre de 2011

²⁹ Artículo 440.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³⁰ Artículo 22.5. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³¹ González-Martín, Marina (2016) *Especialidades del proceso de desahucio por falta de pago desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial*. Revista de derecho UNED, núm. 18 páginas 362 a 367.

el plazo señalado de diez días según lo establecido en el artículo 440.3 LEC se posicione de la siguiente manera:

- Pague al arrendador: Dando lugar a la finalización del proceso.
- En el supuesto de pretender la enervación, a fin de que el contrato siga vigente, deberá pagar la totalidad de las cantidades debidas.
- Desocupe la vivienda.
- Formular oposición a la reclamación ³²; Importante resaltar que, una vez recibido el requerimiento de pago, habrá que centrarse en si el inquilino se opone o no ya que determinará si se celebra la vista del juicio verbal de desahucio. El demandado puede oponerse a la pretensión del demandante, ya sea porque este tiene como objetivo recuperar la vivienda o bien además de esta recuperación pretenda reclamar las rentas debidas.

El plazo para oponerse a la demanda es de 10 días hábiles que se computan desde el día siguiente a la recepción del requerimiento por parte de la autoridad judicial.

Los motivos de oposición pueden resultar en ocasiones limitados para el demandado, ya que cuando se intenta la recuperación de la vivienda por parte del arrendador, el inquilino sólo podrá oponerse cuando pueda acreditar que si ha pagado las rentas que el demandante niega. Así mismo, en virtud del Art 444.1 LEC, también dispone otro motivo para la oposición del inquilino, alegando que si proceden las circunstancias para darse enervación. ³³

- Incomparecencia: Es probable que el demandado no comparezca para mostrar su oposición a la demanda, por lo que, frente a esta posición, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto donde se suspenderá el proceso y procederá inmediatamente al desalojo del arrendatario.

En este requerimiento, también es posible fijar tanto la fecha de la celebración de la vista como la del posible lanzamiento en caso de no formularse oposición.

³² Artículo 440.3. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³³ Sevilla Cáceres, Francisco (2021) *Los motivos de oposición del juicio de desahucio*

Si el inquilino desalojase la vivienda, pero no se opusiera ni efectuase el pago de las cantidades debidas, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto mediante el cual finaliza el proceso. Hay que mostrar especial consideración a la conducta del actor en este caso, ya que el propietario de la vivienda en esta circunstancia puede solicitar que se continúe con el lanzamiento para que se registre el estado de la vivienda tras el abandono del inquilino moroso.

Consecuentemente, se impondrán las costas al inquilino donde se incorporan las cantidades debidas y solicitadas en la demanda de desahucio, así como las devengadas con posterioridad a la interposición de la demanda hasta el momento de entrega de la vivienda.

Sin embargo, como se ha adelantado anteriormente, en caso de formular oposición el deudor, se celebrará la vista del juicio en el plazo señalado.

Por último, resulta necesario dejar establecido que, el inquilino en posición de demandado que recibe el requerimiento de pago por parte de las autoridades judiciales a causa de una demanda por falta de pago, se le informará en dicho requerimiento de su derecho para poder solicitar asistencia jurídica gratuita para aquellos que no reúnan ingresos suficientes para poder contratar un abogado. Además, se le indica el plazo de 3 días hábiles posteriores a la comunicación del requerimiento de pago para poder solicitar la defensa un abogado de oficio, siempre y cuando reúna los requisitos necesarios para ello.

Así pues, una vez que se le concede la ayuda de asistencia jurídica gratuita puede proceder a oponerse a la demanda

En caso del demandante, el plazo de 3 días no se tiene en cuenta ya que éste solo es preciso en caso de defensa. Para que el arrendador pueda solicitar asistencia jurídica gratuita también es necesario demostrar la falta de medios económicos tal y como se le requiere al demandado.

4.6. Sentencia.

El proceso de desahucio por falta de pago o expiración contractual dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se ha adelantado en los anteriores epígrafes es de carácter sumario, así mismo, la sentencia dictada cuando finaliza este tipo de procedimientos no tiene efecto de cosa juzgada, ya que en este tipo de procesos la ley presupone que el objeto del litigio puede volver a reproducirse en un momento posterior.

Por ende, en el artículo 447.2 LEC se contempla lo dicho en el párrafo anterior, las sentencias que den por finalizados los juicios verbales sobre desahucio, recuperación de vivienda dada en arrendamiento, impago de cantidades debidas o expiración del contrato de arrendamiento no darán lugar a efectos de cosa juzgada.

En referencia al plazo para dictar sentencia tras la celebración de la vista, en virtud de lo dispuesto en el artículo 447 LEC en su primer apartado, el plazo generalmente es de diez días, sin embargo, las sentencias en las que se dicta el desahucio de una vivienda son consideradas una excepción, siendo el plazo de cinco días.³⁴

En las sentencias de condena de desahucio por falta de pago o expiración del contrato, en caso de incomparecencia por parte el demandado citado en la fecha que había sido preestablecida, la notificación de ésta se efectuara por edictos fijando una copia de la sentencia en la oficina judicial, mas específicamente en su tablón de anuncios. Así mismo, ante esta incomparecencia trae como consecuencia el lanzamiento en la fecha que se había establecido sin tener lugar mas formalidades.

Así mismo, según lo dispuesto en el artículo 220 LEC, cuando se trate de demandas de rentas periódicas, en caso de que se produzca una acumulación de la reclamación a la acción de desahucio por finalización del contrato de arrendamiento y el demandante lo hubiese interpuesto en tal demanda, esa sentencia dictada también condenará al demandado a pagar las rentas debidas que se hubieren devengado tras la presentación de la demanda hasta que el arrendador recupere la posesión de la finca. Para fijar la cantidad a pagar, se toma en referencia la ultima cantidad reclamada al presentar la demanda³⁵.

En otro aspecto, los juicios de desahucio por precario, forman parte de los tipos de juicios verbales plenarios especiales por lo que la sentencia que se dicta en este tipo de procedimientos a diferencia de los anteriores si tiene efectos de cosa juzgada. De manera que, no se tramitará otro procedimiento con el mismo objeto.

³⁴ Artículo 447 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³⁵ Artículo 220 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

4.7. Recursos.

Según el Tribunal Constitucional, el derecho a recurrir no forma parte de la tutela judicial efectiva contemplada en el artículo 24 de la CE, sino que se conoce como un derecho de índole legal.

En materia de recursos, la Ley de Enjuiciamiento Civil alberga el derecho a recurrir en el artículo 448,³⁶ mientras en su artículo 449 aparece el derecho a recurrir en casos especiales, donde se va a centrar nuestro análisis.

El artículo 449 LEC, en su primer párrafo, indica como en los procesos que traigan consigo el lanzamiento, al demandado no se le concede la posibilidad de interponer recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o recurso de casación, siempre y cuando desee recurrir no habiendo justificado por escrito que ha hecho efectivas las cantidades debidas.

De lo que se sigue que, en su segundo párrafo dispone como estos recursos finalizarán de forma anormal, declarándose desiertos, cuando el recurrente durante la tramitación del recurso dejare de abonar las cantidades vencidas de las que debía responder o las que debiera adelantar.³⁷

Es necesario apuntar que, antes de declarar desierto un recurso en caso de no pagar las rentas ya vencidas, es imprescindible escuchar al demandado con el propósito de impedir que se pueda declarar indefensión y en base a su declaración se adoptara una decisión.

Así es dable llegar a la conclusión de que, para que el demandado tenga la posibilidad de recurrir, es requisito indispensable depositar las deudas que se reclaman, así como las que surjan a lo largo de la tramitación del recurso establecido.³⁸

Luego resulta necesario dejar establecido que, a diferencia de lo anterior expuesto, la modalidad de desahucio por precario no cumple lo que se ha dispuesto a lo largo del epígrafe. Esto es así porque, en dicho proceso no existen rentas pactadas por lo que no hay una falta de pago, de manera que no serían de aplicación las reglas específicas del artículo 449 LEC. El precarista podrá recurrir la sentencia que le sea desfavorable sin tener que proceder al abono de las cantidades reclamadas.

³⁶ Artículo 448 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³⁷ Artículo 449 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

³⁸ Esteve Climent, Victoria. Font de Mora Rullán, Jaime. (2021) “Análisis del artículo 449 como requisito de procedibilidad para recurrir en casos especiales. Principales dudas prácticas que se plantea”. Vlex. Disponible online en: <https://vlex.es/vid/analisis-articulo-449-lec->

4.8. Lanzamiento.

El lanzamiento se puede definir como la ultima fase del procedimiento de desahucio, se llega a ésta cuando el arrendador no ha recuperado hasta el momento la posesión del inmueble, es el acto procesal por el cual se entrega la posesión de la vivienda al arrendador.

- Primeramente, se procede hablar del lanzamiento en los juicios de desahucio arrendaticios donde se incluyen los siguientes ; por un lado, el juicio de desahucio por impago de las rentas debidas y en otro aspecto, el desahucio por expiración contractual. Generalmente una vez que se interpone la demanda para un juicio de este grupo, se condena al inquilino moroso a abandonar la vivienda.

En la sentencia dictada, en caso de ser condenatoria para el demandado se dispone un plazo de 30 días para que éste devuelva las llaves de la vivienda, y en caso de negarse se procederá a su desalojo.

Por tanto, cabe deducir que no se producirá lanzamiento en caso de que el inquilino devuelva las llaves voluntariamente. Sin embargo, puede darse el caso de que el arrendador pida que aun habiendo devuelto el inquilino las llaves, se realice el desahucio para poder dejar constancia del estado de la vivienda en caso de futura reclamación de daños y perjuicios.

Una vez llega la fecha de la realización del lanzamiento, surgen una serie de actos imprescindibles para que el arrendador recupere la posesión de la finca, generalmente son los siguientes: En primer lugar, al acto tiene que acudir el procurador, la comisión judicial, la policía si así lo exige el arrendador porque puede haber problemas de orden publico y por último un cerrajero. El cerrajero deshabilita la cerradura actual de la vivienda y procede a cambiarla a una nueva, y tras ésto entrega las llaves al arrendador de su vivienda. Posteriormente se entra a la vivienda y se dicta acta del estado de ésta para reclamar los daños si así lo exige el arrendador.

Importante destacar, los bienes dentro de la vivienda que sean propiedad del inquilino, se valorarán como abandonados y el arrendador puede hacerlos suyos, o simplemente avisar al servicio de recogida de muebles del ayuntamiento para deshacerse de ellos, servicio que suele ser gratuito.³⁹

- Mientras tanto, el juicio de precario presenta alguna peculiaridad con respecto a los anteriores nombrados. Tras la interposición de la demanda y una sentencia estimatoria donde se establece que deberán abandonar la vivienda en el plazo establecido, en caso

³⁹ Fernández-Figares Estévez, Eduardo (2020) El lanzamiento en el juicio de desahucio.

de no abandonar la vivienda voluntariamente habrá que interponer una nueva demanda ejecutiva para llevar a cabo lo que el juez dictó en la sentencia.

Esto se llevará a cabo tras pasados 20 días de adquirir firmeza la primera sentencia, ya que se deja este plazo para la interposición de recursos.

En esta nueva demanda ejecutiva se prevé el lanzamiento, así como el juzgado establece una fecha para este, donde el equipo judicial se persona en el inmueble y si se negasen a abandonar voluntariamente la vivienda se procede al uso de la fuerza para recuperar la posesión.

5. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.

Anteriormente en la Ley de Enjuiciamiento Civil en 1981, el proceso de desahucio se encontraba regulado en un título independiente atribuyéndole el carácter de proceso especial. Sin embargo, con la reforma de dicha ley, el proceso de desahucio se incluyó a lo largo de toda la ley procesal de forma dispersa ya que dicha reforma tenía como voluntad simplificar los procesos para una mayor agilización de la administración de justicia. En efecto, actualmente el proceso de desahucio se define como un simple proceso verbal con especialidades.

A pesar de esta voluntad de simplificar y unificar los procedimientos, las diferentes reformas que han repercutido en el proceso de desahucio por falta de pago, hacen seguir considerándolo como un proceso especial ya que son numerosas las especialidades de éste frente al juicio verbal.⁴⁰

5.1. Ley 23/2015, de 10 de julio, de garantía en la venta de bienes de consumo.

La nueva ley de garantía en la venta de bienes de consumo fue la primera reforma que experimentó el juicio de desahucio por falta de pago, la cual entró en vigor el 11 de septiembre de 2003. Esta ley define una serie de medidas destinadas a proporcionar uniformidad a los consumidores europeos, garantizándoles protección en los contratos de compraventa de bienes de consumo.

Esta reforma tiene como voluntad acelerar los procedimientos en materia de arrendamiento y en especial el desahucio por falta de pago, lleva a cabo las siguientes innovaciones:

- Hasta ahora, según la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando el inquilino no pagaba las rentas al arrendador en el plazo de 4 meses, tras el requerimiento fehaciente del pago de

⁴⁰ González Martín, Marina (2018) *Evolución Legislativa del Proceso de Desahucio por Falta de Pago*.

éstas, el arrendador podrá interponer acción judicial para que se desahucie al inquilino. Sin embargo, con la nueva redacción de esta ley, el plazo de 4 meses se ha reducido a 2 meses.

- Para evitar que el inquilino que no paga pueda alegar en el proceso que no se le había notificado en su domicilio, se permite designar en la demanda interpuesta como domicilio de éste, el de la vivienda o local que está arrendado y además se considera válida la notificación cuando haya sido recogida por un empleado o un familiar de más de 14 años de edad.
- Otra medida interpuesta, es perdonar parte o totalidad de las rentas que el inquilino no ha pagado con el propósito de incentivar al arrendatario para que abandone el inmueble.
- El desahucio se tramita por el juicio verbal y cuando la deuda fuese superior a 3000 euros la reclamación no podrá acumularse ya que por razón de la cuantía en el juicio verbal no se pueden reclamar cantidades superiores a 3000 euros. Con la reforma, hay una nueva redacción del Art. 438.3 LEC, donde se permite una acumulación de la reclamación de deudas, en el juicio de desahucio por falta de pago donde no se tiene en cuenta la cuantía.⁴¹
- Incluso, entre las novedades procedimentales, se establece que cuando se admite la demanda de desahucio por falta de pago, en el auto de admisión, el juez indicará la fecha y la hora en la que se llevará a cabo el correspondiente lanzamiento.
- Por último, se reduce el plazo para dictar sentencia en los procesos de desahucio, se concreta en 5 días, siendo anteriormente de 10 días, por reforma del Art 447 LEC.⁴²

5.2. Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

La Ley 13/2009 tiene como objetivo la reforma de la Oficina Judicial, si bien trae consigo una distinta forma de concebir la administración de justicia.

Con la implantación de esta nueva Oficina Judicial se pretende dotar de mayores facultades a los Secretarios Judiciales pretendiendo descargar a los jueces y magistrados de tareas que no estuviesen vinculadas con sus funciones constitucionales.

⁴¹ Artículo 438.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁴² Consultores, abogados, Arpa (2003) *Ley de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo*.

Se les atribuye a los Secretarios Judiciales entre otras funciones, las de terminación del procedimiento, de manera que tiene la facultad de poner fin al proceso dictando decreto cuando sea pertinente mediante la enervación de la acción de desahucio por falta de pago. Así mismo la reforma trae consigo la ampliación de la actuación de éstos para la admisión de las demandas de desahucio, citación a las partes para las comparecencias y vistas, así como tramitar la condonación de rentas a cambio del abandono pronto del inmueble.

Según la redacción dada por la ley 13/2009 se modifica el apartado 2 del artículo 497 LEC y se añaden los apartados 3 y 4, dicha reforma establece que no será necesario la publicación de sentencias que no tienen efecto de cosa juzgada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, sino que es suficiente con la difusión del edicto en el tablero de anuncios de la Oficina Judicial.⁴³

5.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler de viviendas y de la eficiencia energética de edificios.

Con esta nueva ley, se da especial relevancia a la protección del arrendador que reclame la falta de pago por el inquilino o sufra la negativa ante el desalojo de su finca. Como resultado, las reformas que trae consigo son las siguientes:

- Entre los puntos de la reforma más importantes se encuentra el cambio en el plazo para abandonar la finca cuando se de el fenómeno de condonación. Hasta la fecha de la reforma, se daba la posibilidad al arrendatario para que abandonase la finca en un plazo de tiempo determinado, mientras el arrendador si el demandado asumía tal conducta se hacía cargo de las cantidades debidas, así como de las costas.

El plazo para abandonar la finca era un mes mientras que, a partir de la reforma se había fijado en un mínimo de 15 días

- Por otro lado, al arrendatario se le otorga el derecho para enervar el desahucio, una sola vez siempre y cuando no se hubiere producido el requerimiento de pago en los dos meses anteriores a la presentación de la demanda de desahucio por falta de pago. Con la reforma, se ha reducido ese periodo de dos meses a la mitad, bastando con haber efectuado el requerimiento de pago con un mes de antelación a la interposición de la demanda para que no se pueda enervar la acción de desahucio.

⁴³ Artículo 497. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

- En otro aspecto, esta nueva ley trae consigo una acumulación de acciones contra el avalista.
- Por último, se reforma el artículo 155.3 LEC, dispone que, la finca dada en arrendamiento podrá ser considerada como residencia del demandado a efectos de notificaciones, con excepción de un acuerdo entre ambas partes para establecer algo distinto.⁴⁴

5.4. Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.

Como una novedad en el ámbito del juicio de desahucio, la Ley 37/2011 ha extendido el proceso monitorio a este tipo de juicios dando lugar a los ‘desahucios exprés’. Lo que pretende la ley 37/2011 es que se agilicen estos procesos, de manera que basta con el requerimiento inicial para se proceda al lanzamiento sin necesidad de celebración de vista, siempre y cuando el demandado no adopte ninguna de estas posiciones; oposición, pagar o enervar el desahucio, condonar la deuda y desalojar, o no pagar y desalojar.⁴⁵

Cierto es que se modifica el apartado 3 del artículo 440 LEC, donde se sustituye la citación para la vista del juicio verbal por un requerimiento del secretario judicial donde se comunica que en el plazo de diez días debe adoptar alguna de las posiciones expuestas anteriormente.⁴⁶

5.5. Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Éste Real Decreto legislativo, modificó el apartado 1 del artículo 440.1 LEC, añadiendo un párrafo, en otros términos, se da la posibilidad de acudir a vías alternativas a la judicial tales como la mediación para la resolución de su conflicto, todo con obligación de informarlo en la citación a la vista.

⁴⁴González Martín, Marina (2018) *Evolución legislativa del proceso de desahucio por falta de pago*.

⁴⁵ Gimeno Sánchez, Sergio. *La modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la ley 37/2011, de 10 de octubre de medidas de agilización procesal*, págs. 42-45.

⁴⁶ Artículo 440. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

5.6. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

La posterior reforma en materia de desahucio se experimentó en la Ley 4/2013 la cual se publicó en el BOE el 5 de junio de 2013. Su mismo nombre especifica el objetivo de la ley, flexibilizar el mercado de alquiler de viviendas. Se pretende potenciar el alquiler de viviendas en España, ya que la diferencia con la media de la Unión Europea es notable, el porcentaje de personas que viven en alquiler en España es tan solo del 17% frente a la Unión Europea que oscila entorno al 30%.

A su vez, la reforma esencial en materia procesal ya se produjo en la Ley 37/2011 de Medidas de Agilización Procesal, de manera que las modificaciones en la reciente ley son algunas de las siguientes;

- Por un lado, artículo 164 LEC, si habiendo notificado el requerimiento de pago en la vivienda designada por el arrendatario y esta fuese infructuosa se puede efectuar mediante comunicación edictal.⁴⁷
- Se modifica el artículo 220 LEC acerca de las condenas de futuro, en relación al apartado donde hace referencia al desahucio por falta de pago, también a la equiparación de sentencias, autos o decretos que finalizan el proceso, siempre y cuando el demandante lo hubiere expresado anteriormente en la demanda. En todo caso, la condena de las cantidades debidas además de por sentencia puede darse por auto o por decreto.
- En relación a la modificación del artículo 440 LEC, su apartado 4 reforma el plazo para el lanzamiento del inquilino.⁴⁸
- Por otro lado, se reforma el artículo 703.1 LEC, en el lanzamiento se podrá efectuar con la sola presencia de un funcionario, en calidad de gestor, pudiendo solicitar auxilio de la fuerza pública.⁴⁹ Esta modificación tiene como objetivo evitar las demoras en el desalojo del inquilino y deberá existir una autorización por parte del Secretario Judicial.

⁴⁷Artículo 164. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

⁴⁸ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁴⁹Artículo 703. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

- Por último, para esclarecer el riesgo de arrendar viviendas a personas que anteriormente ya han incumplido sus obligaciones de pago de rentas en viviendas arrendadas, esta Ley 4/2013 ha creado el Registro de Sentencias Firmes de Impagos de Renta de Alquiler.⁵⁰

6. EL NUEVO JUICIO VERBAL SUMARIO PARA LA RECUPERACIÓN INMEDIATA DE VIVIENDAS OCUPADAS ILEGALMENTE.

Durante los últimos años, el fenómeno de la ocupación se ha acelerado, todo esto pese a lo determinado en el Código Civil en su artículo 441. Aquí se contempla que no puede adquirirse una vivienda mientras exista un dueño que muestre oposición.⁵¹

Igualmente, este fenómeno de ocupación viola el derecho a la propiedad privada dispuesto en el artículo 33 de la Constitución Española. A su vez, el artículo 47 de la Carta Magna reconoce el derecho a una vivienda digna, no apoyando la ocupación ilegal de viviendas.

Por ende, frente a esta situación, en el proceso civil se decretó la Ley 5/2018 de 11 de junio, para modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil, en materia de ocupación ilegal de viviendas.

6.1. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.⁵²

La Ley 5/2018 de 11 de junio es consecuencia de la realidad en la que se encuentra inmersa España, en lo relativo a la alarmante cifra de desahucios de familias producidos durante los últimos años. Así mismo, han aumentado las ocupaciones ilegales de viviendas surgiendo organizaciones que se aprovechan de las situaciones vulnerables en las que se encuentran numerosas familias.

En cuanto a los motivos que amparan el establecimiento de esta nueva ley se encuentra el hecho de que hasta ahora los mecanismos interpuestos para este tipo de asuntos eran ineficaces a la par de insatisfactorios. Esto unido a la demora que traía consigo el inicio de un proceso con este

⁵⁰ Millán Perez-Pujazón, María Encarnación. Sierra y Trigo, Eduardo. (2014) *Novedades introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas en la legislación arrendaticia*. Revista Actualidad Jurídica, Nº 36, págs. 80-86

⁵¹ Artículo 441. *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid. Número 206, de 25 de julio de 1889

⁵² 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. Boletín Oficial del Estado. Número 142 de 12 de junio de 2018.

propósito, cuestión que perjudicaba a los legítimos poseedores de estas viviendas ocupadas ilegalmente, quienes en muchas ocasiones sufrían situaciones de precariedad.

En resumen, con la Ley 5/2018 de 11 de junio, se pretende buscar soluciones al fenómeno ‘movimiento okupa’ y garantizar la protección a los propietarios a los que se les arrebatan sus inmuebles por la fuerza.

Esta reforma trae consigo una variante del juicio verbal posesorio para la recuperación inmediata de viviendas que han sido ocupadas ilegalmente, para restituirlas a su propietario.⁵³

Las reformas más significativas de esta ley son:

- Artículo 150 LEC; Antes contaba con tan solo 3 apartados, por lo que con la entrada en vigor de esta reforma se añade el apartado 4 en referencia a, cuando se dispone la fecha del lanzamiento para quienes ocupan ilegalmente la vivienda se notifica a los servicios sociales por si es necesaria su actuación, siempre y cuando haya consentimiento por parte de los propietarios.⁵⁴
- Artículo 250.1. 4º LEC; En relación a la inmediata recuperación de la vivienda o parte de ella, excluyendo de este derecho a las personas jurídicas propietarias de viviendas, ya que, el demandante debe ser persona física propietaria de la vivienda, entidades sin ánimo de lucro que poseen el derecho a poseerla y entidades públicas legalmente propietarias de viviendas sociales.⁵⁵
- Artículo 437 LEC; Adición del apartado 3 bis en relación a la demanda la cual podrá dirigirse directamente a los ocupantes de la vivienda, aunque se desconozca la identidad de éstos. Además, la demanda deberá estar acompañada de un título en el que quede demostrado el derecho a poseer del demandante.⁵⁶
- Artículo 441 LEC; Al que se añade el apartado 1 bis, se dispone que la notificación se efectuará quien se encuentre en la vivienda en ese momento, pudiendo además la

⁵³ Wolters Kluwer (2018) *Aspectos Básicos de la ley 5/2018 de modificación de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.*

⁵⁴ Artículo 150. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

⁵⁵ Artículo 250.1.4º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

⁵⁶ Artículo 437. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000

persona que realice tal acto de comunicación ir acompañada de agentes de la autoridad.

57

- Artículo 444 LEC⁵⁸; Con la ley 5/2018 se introduce el apartado 1 bis, en materia de recuperación de vivienda en caso de que el demandado no conteste a la demanda tras el plazo establecido se dictará sentencia inmediatamente. No obstante, puede mostrar oposición fundamentando la tenencia de título de posesión o demostrar la falta de título por parte del demandante.⁵⁹
- Disposición adicional; Con ésta, la ley a la que se hace referencia, interpone un mandato destinado a las Administraciones Públicas para incorporar medidas con el objetivo de prevenir situaciones como exclusión social.

6.2. Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019, por la que se resuelve el Recurso de Inconstitucionalidad N°4703/2018.

Tras desarrollar los objetivos propuestos por la Ley 5/2018 y el contenido de los artículos reformados de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cabe hacer una mención especial a la Sentencia 32/2019 dictada por el Tribunal Constitucional en el que desestima el recurso de inconstitucionalidad que había sido promovido por un elevado número de diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos interpuesto contra la Ley 5/2018 de 11 de junio.

Este recurso contra la totalidad de la ley, alegaba que las modificaciones de la Ley habían vulnerado algunos derechos tales como el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, dispuesto éste en el Artículo 47 CE⁶⁰, así como el derecho a la inviolabilidad del domicilio recogido en el Artículo 18.2 CE⁶¹ y el derecho a la tutela judicial efectiva tipificado en el Artículo 24 CE⁶², consideraban que permitían ejecutar un desalojo de manera forzosa de la vivienda sin proporcionar una alternativa habitacional para estas personas.

En lo referido a la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (Art. 24.1 CE), el Tribunal asegura que no existe indefensión ya que esta ley no impide a los demandados defenderse, es

⁵⁷ Artículo 441. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁵⁸ Artículo 444. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁵⁹ Compan Martínez, Sergio (2018) *Reforma de la LEC 1/2000, mediante la Ley 5/2018 sobre el fenómeno de ocupación ilegal*.

⁶⁰ Artículo 47. Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*. Número 311 de 29 de diciembre de 1978

⁶¹ Artículo 18. Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*. Número 311 de 29 de diciembre de 1978

⁶² Artículo 24. Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*. Número 311 de 29 de diciembre de 1978

mas, les da la oportunidad de mostrar oposición fundamentando la tenencia de titulo o probar la ausencia de titulo por parte del demandante. Al poder exponer su posición y aportar las pruebas necesarias para apoyar que tiene el derecho de posesión sobre el inmueble, así como la obligación de que el demandante demuestre su titulo para fundamentar la demanda, no existe indefensión ya que habría un efectivo cumplimiento del principio de contradicción.

En lo que respecta a la vulneración del derecho a la inviolabilidad del domicilio (Art. 18.2 CE), la parte que interpone el recurso alega que la vulneración se produce por parte de la ley en el momento en que se permite un desalojo forzoso y no da oportunidad a los órganos judiciales para valorar las circunstancias especiales de cada caso.

Así pues, el Tribunal frente a esto explica que para hablar de manera lícita sobre una vivienda es necesario tener en posesión un derecho que otorgue la capacidad al sujeto para poder darle tal uso al bien donde pretende establecerse. Además, en cuanto a la valoración de las circunstancias concurrentes en cada caso, también se hace alusión en la sentencia, ya que se da parte a los servicios públicos tras el auto para que en el plazo de 7 días adopten las medidas necesarias en caso de que esas personas se encontraren en situación vulnerable.

Para terminar, en relación a la vulneración del derecho a una vivienda digna y adecuada (Art. 47 CE), el Tribunal afirma que tampoco se produce. Este artículo habla acerca de la obligación por parte de los poderes públicos para establecer normas y condiciones que aseguren este derecho. Sin embargo, no se considera un derecho fundamental sino un principio de la política económica y social que se dirige a los poderes públicos para que se encarguen de hacerlo efectivo.

La sentencia concluye declarando que la Ley 5/2018 no es inconstitucional y por lo tanto se desestima el recurso interpuesto. No vulnera ninguno de los derechos alegados, ni tampoco es ajena a la preocupación del legislador para poder hacer frente a situaciones de vulnerabilidad que pudieren encontrarse tras decretarse judicialmente el desalojo de las viviendas ⁶³

⁶³ Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703/2018. *Boletín Oficial del Estado*. Número 73, de 26 de marzo de 2019.

6.3. Jurisdicción y competencia.

La jurisdicción de éste nuevo juicio verbal sumario, no viene especificado en la ley 5/2018 sin embargo, pertenece al orden civil ya que la posesión de bienes inmuebles es considerada un derecho real y además esta materia se encuentra inmersa en el orden civil.

Por otro lado, en cuanto a la competencia objetiva el conocimiento de estos asuntos se atribuye a los Juzgados de Primera Instancia o a los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción. Mientras tanto, la competencia funcional corresponde al juzgado que conozca la demanda y en relación a los recursos contra las resoluciones conocerá el Letrado de la Administración de Justicia.

A su vez, la competencia territorial, tal y como dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 52.1. 1º, al ser una acción real sobre un bien inmueble, el tribunal que se considera competente es el del lugar donde se encuentre el objeto del litigio.

6.4. Legitimación.

Podrán ejercitar el proceso de recuperación de una vivienda ocupada ilegalmente según lo dispuesto en el art 250.1.4 LEC: Toda persona física siempre y cuando sea propietaria de la vivienda, también se reconoce la legitimación activa a personas jurídicas tales como entidades sin ánimo de lucro y las entidades públicas que ostentan el título de propietarias o poseedoras de vivienda social. Sin embargo, salvo en los dos supuestos planteados, la legitimación activa presenta en gran medida una exclusión a las personas jurídicas.⁶⁴ De lo que se sigue que, esta reciente modificación, limita la legitimación activa en el nuevo juicio verbal sumario que se está analizando.

Dado que, su objetivo es favorecer a las personas físicas para recuperar su vivienda ocupada ilegalmente, estas deben guiarse a través de lo expuesto en los artículos 7 y 8 LEC, donde incluyen reglas con carácter general acerca de la capacidad procesal, representación o asistencia a juicios.

Respecto a las entidades sin ánimo de lucro, sería conveniente acudir a la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, específicamente a su artículo 2, donde se contempla que podemos considerar

⁶⁴ Artículo 250.1.4º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

como una entidad sin animo de lucro, así como el artículo 3 de la citada ley, incluyendo los requisitos que deben de cumplirse para conseguir tal consideración.

Bajo ese contexto, en caso de los bancos o las empresas inmobiliarias vinculadas a éstos es una cuestión generadora de conflictos ya que la Ley 5/2018 no los ampara ya que se trata de entidades con fines lucrativos, además de tratarse de una persona jurídica. A causa de esta exclusión, no podrán acudir a este tipo de procedimiento y deberán denunciar a través de la vía penal mas específicamente según lo establecido en los siguientes artículos: Puede aludirse al delito de usurpación tipificado en el artículo 245 CP⁶⁵, además de la posibilidad que se otorga al banco para solicitar el desahucio como medida cautelar. Como se ha mencionado anteriormente es una situación controvertida, ya que acudir al proceso penal genera un proceso mas largo y dificultoso que por vía civil, de manera que puede alargarse numerosos años.⁶⁶

Por otro lado, la legitimación pasiva se le asigna a la persona o personas que ocupan ilegalmente el bien inmueble, así la demanda se puede dirigir contra estos sin ningún impedimento, una vez estén determinados.

Sin embargo, puede darse el caso que sean varios los ocupantes y utilicen la rotación para ocupar la vivienda, por lo que la ley 5/2018 como antes se ha explicado presenta una novedad, permite que el demandante dirija la demanda contra los ocupantes desconocidos, sin perjuicio de la notificación se le otorgue a quien se encuentre en ese momento en el inmueble.⁶⁷

6.5. Nuevo procedimiento sumario de recuperación por ocupación ilegal de viviendas.

I. Según lo que se contempla en el Art. 439.1 LEC el plazo para presentar la demanda debe ser de un año desde que se produjo la ocupación. El propósito de la demanda es la recuperación inmediata del inmueble por parte de la persona propietaria que posee el título para demostrar tal derecho, éste debe considerarse válido para el juez.

La forma que debe seguirse la demanda debe cumplir los requisitos establecidos en el Art 437.1 LEC tal y como se establece para acudir al juicio verbal.

⁶⁵ Artículo 245. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. Boletín Oficial del Estado. Número 281, de 24 de noviembre de 1995.

⁶⁶ López Jara, Manuel (2018). *El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal*. Actualidad Civil, N°6, Junio 2018, Wolters Kluwer.

⁶⁷ Gómez Rizo, Belén. (2019) *El nuevo juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada de manera ilícita*.

II. Una vez que se admite la demanda, se dará un plazo máximo de 5 días para que los ocupantes puedan aportar el título de la vivienda para fundamentar su legítimo derecho de poseedor. Si en caso de finalizar este plazo, no aportase lo especificado o no se considera válido por parte del juez, se dictará auto por parte de éste con el desalojo de los demandados y la entrega del inmueble a su propietario.

III. Contra el auto dictado no cabe recurso. A su vez, se dará parte a los servicios públicos para que adopten las medidas de protección que sean necesarias en el plazo de 7 días debiendo tener en cuenta la situación de cada caso.

IV. El plazo para la contestación a la demanda es de 10 días, la cual debe fundamentarse en que posee el título que acredite su derecho de posesión por encima del aportado por el demandante o por el contrario la demostración que el demandante no posee justo título.

Tras el plazo de estos diez días, si no hubiese contestación a la demanda o tal contestación no aportan el título para justificar su derecho de poseer, se dictará sentencia de condena en la cual se dispone el abandono por parte de los ocupantes y la entrega a su dueño.

Esta sentencia firme con la que se finaliza el proceso de recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente no tiene efecto de cosa juzgada material.

7. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2019, DE 1 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.

El Real Decreto – Ley 7/2019 tiene su puesta en vigor el 6 de marzo de 2019, cuyo objetivo se basa principalmente en adoptar medidas en materia de residencia y arrendamientos. Con esta nueva reforma se pretende la puesta en marcha de las medidas previstas en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, que no llegó a ser aprobado por el Congreso de los Diputados.

Con este nuevo Real Decreto-Ley, se pretende igualar la relación contractual existente entre arrendador e inquilino, adoptando medidas para una mayor protección del propietario influyendo de manera significativa en lo convalidado por la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Su contenido se estructura entorno a cuatro títulos y está compuesto por cinco artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. El presente análisis se centrará en las reformas en materia de desahucio de vivienda.

Las modificaciones del proceso de desahucio de viviendas se incorporan en el título III del real decreto-ley, entre sus propósitos se encuentra la protección de familias encontradas en una situación de vulnerabilidad, dando lugar a la suspensión del procedimiento de desahucio hasta que los servicios sociales adopten las medidas convenientes, en un plazo de un mes o tres meses en caso de ser el demandante una persona jurídica. De esta manera se dota el proceso de una mayor seguridad jurídica y proporcionar una mayor atención a situaciones que requieran protección social.

En lo que se refiere a la modificación de la ley de enjuiciamiento civil y el proceso de desahucio, afecta a los siguientes artículos:

- Gestionar procesos arrendaticios por razón de la cuantía:

En primer lugar, modifica el artículo 249 LEC, en su apartado sexto, con la finalidad de suprimir del ámbito del juicio ordinario aquellos casos acerca de arrendamientos donde si es posible cuantificar la cuantía del proceso. De manera que, en los casos donde sea posible cuantificar el proceso se podrá acudir al juicio verbal, siendo éste mas breve y eficaz que el ordinario.

Se puede deducir que, añade un nuevo inciso a este artículo 249.1.6º LEC, por consiguiente, en aquellas cuestiones acerca de arrendamientos con excepción de las reclamaciones por falta de pago o por extinción del contrato entre arrendador e inquilino, se podrán tramitar por los cauces del juicio verbal siempre y manteniendo el criterio de cuando la cuantía no exceda los 6000 euros.

Por ende, las reclamaciones por falta de pago o expiración de la relación contractual, seguirán tramitándose por el juicio verbal con independencia de la cuantía, tal y como se ha analizado anteriormente.⁶⁸

- Es preciso informar de la fecha y hora del lanzamiento al inquilino:

De ahí que, se reforme el artículo 440 LEC, en sus apartados 3 y 4, no hay una alteración muy notable, sino que se añade que, el arrendatario deberá conocer tanto el día como la hora con exactitud en la que se producirá el lanzamiento, para otorgar de un mayor amparo al inquilino con objetivo de frenar los lanzamientos con plazo abierto.

⁶⁸ Artículo 250.1.6º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

Esta práctica de lanzamiento abierto es una situación excepcional para aquellos casos donde se haya intentado el lanzamiento en varias ocasiones, pero no se ha llevado a cabo porque las plataformas anti desahucios han obstaculizado su puesta en marcha.⁶⁹

- Suspensión del lanzamiento en caso de encontrarse el arrendatario en situación de vulnerabilidad:

Una de las modificaciones mas significativas recae sobre el artículo 441 LEC, donde se agrega el apartado 5 que previamente se quiso introducir en el artículo 441.1 ter por el Real Decreto – Ley 21/2018, de 14 de diciembre.

En este apartado se establece la labor del juzgado, el cuál deberá informar al demandado en el requerimiento de pago de su derecho para acudir a los servicios sociales con el objetivo de evaluar si se encontrare en una situación de vulnerabilidad.⁷⁰

Una vez que los servicios sociales apreciaren esta situación de vulnerabilidad, se suspenderá el proceso y llevaran a cabo las medidas que consideren oportunas, todo ello con un plazo; en caso de ser el inquilino una persona física será de un mes, mientras que si fuere una persona jurídica será de tres meses.⁷¹

- Reforma artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Se produce una modificación del apartado 4 del citado artículo, donde se incluye una excepción al plazo de espera legal de 20 días para poder despejar ejecución contemplado en el artículo 548 LEC. Establece que, este plazo no será de aplicación en las resoluciones de condena por impago de rentas o finalización del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, la ley conserva que, en caso de domicilio habitual se especifica que previamente a darse el lanzamiento se deberá tener en cuenta el artículo 441.5 LEC, de ahí que, se tenga la posibilidad de informar a los servicios sociales si se encontrare en situación de vulnerabilidad,

⁶⁹ Artículo 440.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁷⁰ Artículo 441.5 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁷¹ Izquierdo, Javier. (2019) *Incidencia del Real Decreto – Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en el procedimiento de desahucio*.

para así poder adoptar por parte de estos las medidas necesarias y la protección del inquilino.

72

- Reforma artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

En la reforma de este artículo también figura el artículo 441.5 como en la modificación analizada en el anterior epígrafe. Aquí se refiere a la ejecución hipotecaria, donde se modifica el apartado 1 del citado artículo 686 donde se establece que en el requerimiento de pago incluido en el auto que despacha ejecución, se deberá de informar de las medidas contempladas en el artículo 441.5 LEC.⁷³

8. 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.

Tras la Organización Mundial de la Salud manifestar como situación de emergencia para la salud la pandemia desencadenada por el COVID 19, ha sido necesario tomar medidas urgentes con el propósito de moderar la grave crisis en la que se encontraba España. El grave peligro sanitario que estaba atravesando el país provocó impacto tanto en la economía como en la sociedad, ya que numerosas familias perdieron sus trabajos y para hacer frente a esta situación excepcional se intentó proteger a los más vulnerables. De lo que se sigue que, el Congreso de los Diputados ordenó la publicación en el Boletín Oficial del Estado el 1 de abril de 2020 el Real Decreto legislativo 11/2020 de 31 de marzo para hacer frente a esta situación de necesidad. Entre las medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID- 19, nos centraremos en las referidas a los procesos de desahucio, a diferencia del Real Decreto legislativo 7/2019, rechaza el lanzamiento, así como el proceso de desahucio se ve afectado, da un mayor protagonismo a las situaciones vulnerables de las familias que se encuentran inmersas en este procedimiento.

Las principales disposiciones consisten tanto en una suspensión general de los desahucios y de los lanzamientos de personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad en juicios verbales por impago de rentas o expiración del contrato, así como una suspensión donde únicamente se ven afectadas personas físicas y jurídicas que son poseedores de mas de diez

⁷² Artículo 549. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

⁷³ Artículo 686. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*. Número 7 del 8 de enero del 2000.

viviendas y soliciten el lanzamiento de personas que no tienen la titularidad de ese inmueble, vivienda o local.⁷⁴

Estas medidas se dispusieron hasta el 31 de octubre de 2021, donde los inquilinos podían suspender su desahucio o lanzamiento que tratase acerca de reclamaciones de cantidades debidas o expiración del contrato de arrendamiento ajustados a la Ley 29/1994 de noviembre de arrendamientos urbanos. Para poder optar a esta medida es necesario una serie de requisitos ya que el arrendatario debe justificar que se encuentra inmerso en una situación de vulnerabilidad aportando la documentación necesaria dispuesta en el Art 6 del Real Decreto legislativo al que se esta haciendo referencia.

Una vez que la persona haya procedido a la presentación de los escritos, el Letrado de la Administración de justicia pone a disposición de los servicios sociales tal documentación para que lleven a cabo los estudios necesarios con el objetivo de calificar al arrendatario en situación de vulnerabilidad. Para calificarlo como tal deben de publicar un informe en un plazo establecido de 10 días.

Tras este informe y el análisis de la documentación presentada por el arrendatario, el juez emitirá un auto en el que se suspenderá el lanzamiento del inquilino por encontrarse en una situación de alterabilidad siempre y cuando como se ha explicado anteriormente reúna las condiciones para ello. En caso de no poder acreditar tal situación, se sigue con la tramitación del proceso.

Una vez se haya justificado esta circunstancia excepcional, se tomará en cuenta lo solicitado por los servicios sociales en el informe dictado para hacer posible que esas personas puedan gozar de una vivienda digna. Estas medidas se podrán en marcha a través de las administraciones locales y una vez interpuestas se podrá a disposición del tribunal donde el letrado de la administración de justicia dictará decreto en un plazo señalado de 3 días para interrumpir el proceso.

En segundo termino, los lanzamientos en aquellos casos donde los propietarios son personas físicas o jurídicas con mas de diez viviendas, al igual que los anteriores hasta el 31 de octubre de 2021 se podrá suspender el procedimiento donde se estuviere tramitando. Para la suspensión en estos procesos, debe tratarse de demandas para la recuperación de la posesión de un inmueble, vivienda o local cedida en precario, así como la ocupación ilegal de una vivienda.

⁷⁴ Martínez de Santos, Alberto (2020) *La suspensión del proceso de desahucio en el RDL 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.*

En este caso no solo es necesaria la acreditación de documentos donde se pueda justificar que se encuentra en situación vulnerable, sino que también es necesario que se trate de una persona en un grave estado de dependencia que precisa ayuda para poder realizar las actividades básicas del día a día, así como personas con discapacidad que también necesitarían las correspondientes ayudas. Todo lo que precise se deberá comunicar al juzgado para que el Letrado de la Administración de justicia lo ponga a disposición de los servicios sociales con la intención de que dicten un informe en el plazo establecido de 15 días.

En caso de haber justificado debidamente las situaciones que se requieren, el juez dictará auto y se suspenderá el proceso. Además, la administración correspondiente al igual que en el caso anteriormente explicado aplicara las medidas que se habían dispuesto en el informe dictado por los servicios sociales y una vez adoptadas, en el plazo de 3 días se suspende el lanzamiento.

Consecuentemente, esta suspensión de los lanzamientos y desahucios del primer caso, perjudica de alguna manera a los arrendadores los cuales podrán optar pedir una compensación en caso de que la administración que fuere competente no adoptare las medidas establecidas en el informe emitido por el Letrado de la administración de Justicia. Mientras tanto si la suspensión perjudicara a personas físicas o jurídicas con posesión de mas de 10 viviendas, tienen la posibilidad de pedir la compensación anteriormente nombrada siempre y cuando pudieren justificar que la suspensión del procedimiento les ocasionó unos perjuicios económicos graves.

La compensación se fundamenta en el precio medio de alquiler que tendría ese inmueble, así como en los gastos a los que hubiera hecho frente el arrendador desde que se pacta la suspensión hasta que adquiere firmeza por parte del tribunal, o simplemente hasta el 31 de octubre de 2021 que es la duración que habían dispuesto para estas medidas interpuestas. En caso de ser esta compensación superior al importe que el arrendador percibiera de las rentas del contrato de alquiler, se cambiará y consistirá en la realmente dejada de obtener más las cantidades a los que hubiese hecho frente.

De lo que se concluye que, las medidas adoptadas presentan un carácter urgente y son importantes para poder velar la protección requerida a los hogares más vulnerables. Además, el Consejo de Ministros, prorrogó el vigor de estas medidas impulsadas hasta febrero de 2022 ya que, a pesar de haber evolucionado, la crisis sanitaria sigue presente.

9. CONCLUSIÓN.

En función de lo planteado a lo largo del trabajo, se llega a una conclusión de manera global y es la importancia generada con la modificación incluida en la Ley 5/2018 donde se produce una reforma de la LEC en materia de arrendamientos, es decir, se introduce un nuevo procedimiento para paliar las deficiencias que suponía el proceso de desahucio anteriormente en nuestro ordenamiento jurídico, ya que resultaba un proceso poco efectivo. Así mismo, estas medidas adoptadas fueron modificadas por el Real – Decreto 11/2020, sin embargo, este presenta un carácter temporal.

Debe señalarse, el recurso de inconstitucionalidad planteado frente a la Ley 5/2018 donde se alegaba vulneración a derechos tales como la vivienda digna, el derecho a la inviolabilidad del domicilio y el derecho a la tutela judicial efectiva. Sin embargo, esto fue resuelto por el TC donde queda justificado que no es considerada como inconstitucional por lo que si es posible que se aplique cuando se de lugar a ocupaciones ilegales. Ahora bien, es conveniente recalcar que esta ley ha creado numerosas controversias y conflictos con lo que no se podría descartar que se pudiese aprobar su derogación en un futuro.

En resumidas cuentas, a pesar de que toda la sociedad tiene la capacidad para poder definir el concepto de ocupación y de desahucio, tras el estudio del proceso con profundidad he podido deducir un gran desconocimiento de los problemas que supone una ocupación, de las particularidades que pueden darse durante el procedimiento, así como las medidas para poner fin al desalojo de la vivienda. Por tanto, queda confirmado a lo largo del presente trabajo como una de las cuestiones mas importantes es la falta de ayudas para poder garantizar una institución mas competente que pueda adoptar medidas con el propósito de evitar esas ocupaciones por parte de personas que se encuentran en situación de precariedad.

ANEXO 1

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE QUE POR TURNO CORRESPONDA

D./Da....., Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de D./Da , mayor de edad, de estado civil , de profesión , vecino/a de , con domicilio en , y provisto de DNI no , según se acredita con la copia de escritura de poder que debidamente bastantada se acompaña como documento número uno (cabe manifestar que se realizará apoderamiento apud acta, ante el Sr. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado, que es gratuito), con la defensa de D./Da. , Letrado/a del Colegio de Abogados de , con número de colegiado , ante el Juzgado comparezco y, como más procedente sea en derecho, DIGO:

Que, por medio del presente escrito, vengo a formular demanda de juicio verbal ejercitando acción de desahucio para la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda contra los desconocidos ocupantes de la finca sita en , con el fin de que en su día se dicte sentencia condenándolos a dejar libre, expedita y a disposición de mi mandante la citada finca, propiedad de este último y, que el/la demandado/a ocupa de forma ilegal, careciendo de toda clase de título para ello y habiendo privado de ella a mi patrocinado sin su consentimiento, basándose en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Como se acredita con la escritura de compraventa que se acompaña al número dos de los

documentos, mi mandante es propietario/a de la finca siguiente:

Finca sita:

SEGUNDO.- La citada vivienda, desde la construcción del inmueble, ha estado ocupada por mí patrocinado y su familia hasta que, por motivos de trabajo, tuvo que trasladar su residencia a la localidad de.....

TERCERO.- Tras seis meses residiendo en la localidad de....., ya consecuencia de un nuevo traslado laboral, mi patrocinado regresa a su vivienda y descubre que la misma ha sido ocupada ilegalmente, habiendo forzado la cerradura los ocupantes, tal y como ha podido saber a través de los vecinos y el Administrador de la Comunidad de Propietarios.

CUARTO.- Mi patrocinado, por tanto, ha sido despojado de la tenencia y de la posesión de su vivienda sin su consentimiento y de forma claramente ilegal.

QUINTO.- El demandante desconoce quiénes son los ocupantes de la vivienda y, por ello, dado que se pretende la recuperación de la posesión de una vivienda conforme al párrafo segundo del numeral 4.o del apartado 1 del artículo 250, la demanda se dirige genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, interesando que la notificación de la demanda se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación.

A tales hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I Es competente el Juzgado al que se dirige esta demanda para el conocimiento del presente litigio y, de entre éstos, el que por turno de reparto corresponda, conforme al artículo 52, apartado primero, regla séptima, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ser éste el lugar donde está sita la finca.

II Las partes están legitimadas activa y pasivamente conforme al artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 437.3 bis de la misma norma.

III El artículo 250, apartado primero, regla cuarta, de la Ley de Enjuiciamiento Civil que señala que la demanda en la que se pretenda la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, por quien se haya visto privado de ella sin su consentimiento, se decidirá por los trámites del juicio verbal.

IV El artículo 437.3 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.o del apartado 1 del artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la

notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación.

V La titularidad en que funda el actor su pretensión se acredita mediante la documentación aportada, la identificación del inmueble ocupado; así como con la ocupación por parte del demandado, llevada a cabo de manera ilegal y, por supuesto, sin consentimiento de mí patrocinado.

VI El artículo 441.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que insiste en que, cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla, así como a los ignorados ocupantes de la vivienda.

Asimismo, debe procederse a la identificación del receptor de la notificación y demás ocupantes, disponiendo que, a tal fin, quien realice el acto de comunicación vaya acompañado de los agentes de la autoridad.

VII El artículo 441.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto que dispone la posibilidad de solicitar la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, de modo que 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. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. 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.

VIII El artículo 444.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que, si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia; y que, en su caso, 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, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548 de la LEC.

IX Las costas del presente procedimiento deberán ser impuestas preceptivamente a la parte demandada en la sentencia que se solicita, a tenor del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que señala que las costas se impondrán a la parte que hay visto rechazadas todas sus pretensiones.

Y por cuanto antecede,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito de demanda, documentos que al mismo acompañan y copias simples de todo ello, se admita; me tenga por personado en nombre del demandante en la representación que ostento, en virtud de la copia de la escritura de poder general para pleitos que autorizada y bastanteada se acompaña; se dé curso legal a la demanda, dando traslado de ella a los desconocidos ocupantes de la vivienda, realizando la notificación a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación, para que conteste por escrito en el plazo de diez días, y en su día, previa la tramitación que corresponda, con el recibimiento a prueba que desde ahora se solicita, señalando día y hora para la celebración del juicio, y seguido el procedimiento en todos sus tramites, dicte el Juzgado sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, se condene a los demandados a dejar libre, expedita y a disposición del demandante la vivienda, con apercibimiento de lanzamiento, para el caso de no verificarlo, y con expresa condena en costas a los demandados, con cuanto más proceda en Derecho.

OTROSÍ DIGO: Que siendo original la escritura de poder de representación aportada, y necesítandola para otros usos judiciales.

AL JUZGADO SUPlico: Se acuerde su devolución, una vez testimoniada suficientemente en autos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que a los efectos previstos en el artículo 441.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se solicita la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, por lo que se interesa expresamente que en el decreto de admisión de la demanda se requiera a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria, con el apercibimiento de que, si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, puesto que el título que se acompaña a la demanda es bastante para la acreditación de su derecho a poseer. 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.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por formulado el anterior otrosí y por realizadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y se sirva acordar de conformidad con lo solicitado.

TERCERO OTRO SÍ DIGO: Que a los efectos previstos en el artículo 444.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se advierta a los demandados que, si no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia, que podrá ser ejecutada inmediatamente; y que su oposición 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.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por formulado el anterior otrosí y por realizadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y se sirva acordar de conformidad con lo solicitado.

Es Justicia que respetuosamente pido en, a

Fdo. El Procurador D.: Fdo. El abogado D.:
.....

10. BIBLIOGRAFÍA

- Garberí Llobregat, José. (2015) El mero juicio verbal en la ley de enjuiciamiento civil, Bosch. Págs. 21-25.
- Palao Banacloche, Julio. López Cubillo Ignacio José (2018). Aspectos Fundamentales de Derecho Procesal Civil 4º Edición. Págs. 263-265.
- Fernández Martín, Fernando. (2016) La declinatoria en el proceso civil español.
- Castillo, Inmaculada, (2021) No comparecer al interrogatorio en un juicio civil.
- Consejo General del Poder Judicial: Guía sobre el juicio verbal.
- Fernández-Figares Estévez, Eduardo (2019) El juicio por precario.
- González Martín, Marina (2016) Especialidades del proceso de desahucio por falta de pago desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial. Revista de derecho UNED, núm. 18, páginas 362 a 367.
- Sevilla Cáceres, Francisco (2021) Los motivos de oposición del juicio de desahucio.
- Fernández-Figares Estévez, Eduardo (2020) El lanzamiento en el juicio de desahucio.
- González Martín, Marina (2018) Evolución Legislativa del Proceso de Desahucio por Falta de Pago.
- Consultores, abogados, Arpa (2003) Ley de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo.
- González Martín, Marina (2018) Evolución legislativa del proceso de desahucio por falta de pago.

- Gimeno Sánchez Sergio, la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la ley 37/2011, de 10 de octubre de medidas de agilización procesal, págs. 42-45.
- Millán Perez-Pujazón, María Encarnación. Sierra y Trigo, Eduardo. (2014) Novedades introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas en la legislación arrendaticia. Revista Actualidad Jurídica, N° 36, págs. 80-86.
- Wolters Kluwer (2018) Aspectos Básicos de la ley 5/2018 de modificación de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.
- Compan Martínez, Sergio (2018) Reforma de la LEC 1/2000, mediante la Ley 5/2028 sobre el fenómeno de ocupación ilegal.
- Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703/2018. Boletín Oficial del Estado. Número 73, de 26 de marzo de 2019.
- López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. Actualidad Civil, N°6, Junio 2018, Wolters Kluwer.
- Gómez Rizo, Belén. (2019) El nuevo juicio posesorio de recuperación de la vivienda ocupada de manera ilícita.
- Izquierdo, Javier. (2019) Incidencia del Real Decreto – Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en el procedimiento de desahucio.
- Martínez de Santos, Alberto (2020) La suspensión del proceso de desahucio en el RDL 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.

- **NORMATIVA CONSULTADA:**

- Artículo 249 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 250.1. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 23.2 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 477 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 251 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 252 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 264 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 438. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 443. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 444. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.

- Artículo 437. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 22. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Boletín Oficial del Estado. Número 245, de 11 de octubre de 2011.
- Artículo 440 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 447 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 220 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 448 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 449 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 497. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 164. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 703. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.

- Artículo 441. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid. Número 206, de 25 de julio de 1889.
- 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. Boletín Oficial del Estado. Número 142 de 12 de junio de 2018.
- Artículo 150. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 47. Constitución Española. Boletín Oficial del Estado. Número 311 de 29 de diciembre de 1978.
- Artículo 18. Constitución Española. Boletín Oficial del Estado. Número 311 de 29 de diciembre de 1978.
- Artículo 24. Constitución Española. Boletín Oficial del Estado. Número 311 de 29 de diciembre de 1978.
- Artículo 245. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. Boletín Oficial del Estado. Número 281, de 24 de noviembre de 1995.
- Artículo 549. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.
- Artículo 686. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado. Número 7 del 8 de enero del 2000.

• **OTRAS REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

- Sede judicial electrónica. “Procedimiento Juicio Verbal” Disponible online en: <https://sede.justicia.juntadeandalucia.es/portal/adriano/es/tramites-y-servicios/escritos/guiasEscritos/informacionPresentacionJV/>.

- Domènech Federic, Alan. Acumulación de acciones en el proceso civil. Vlex. Disponible online en: <https://vlex.es/vid/acumulacion-acciones-proceso-civil-380391338>.
- Esteve Climent, Victoria. Font de Mora Rullán, Jaime. (2021) “Análisis del artículo 449 como requisito de procedibilidad para recurrir en casos especiales. Principales dudas prácticas que se plantea” . Vlex. Disponible online en: <https://vlex.es/vid/analisis-articulo-449-lec-869513289>.