

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**NUEVO PROCEDIMIENTO CIVIL ANTE EL
FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL**

**THE NEW CIVIL PROCEDURE FACED WITH
SQUATTING'S PHENOMENON**

Autora

Lucía Hernández Moreno

Tutor

Juan Manuel Pérez Ramos

Grado en Derecho

Curso académico: 2017-2021

Área de conocimiento: Derecho Procesal Civil

Convocatoria de Junio

Resumen: Este trabajo tiene por objeto mostrar la problemática actual de la ocupación ilegal y la ineficacia de los cauces procesales existentes para poner fin a dicho fenómeno. Se pretende hacer un análisis sobre el nuevo procedimiento introducido en la Ley 5/2019, de 11 de junio, que modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con las viviendas ocupadas. El legislador con esta actualización del antiguo interdicto de recobrar la posesión, ha otorgado protección a los poseedores legítimos, titulares de la propiedad o Administraciones públicas titulares de viviendas sociales ante el fenómeno actual de la ocupación ilegal, dotándoles de mecanismos que agilicen el proceso de desalojo y garantizar la inmediata recuperación del inmueble, evitando así que organizaciones mafiosas evadan la ley manteniéndose en dicha situación antijurídica.

Palabras claves: ocupación ilegal, “movimiento okupa”, nuevo procedimiento, Ley 5/2018 de 11 de junio, legitimación, régimen de notificaciones, medida cautelar.

Abstract: The purpose of this work is to show the current problem of illegal occupation and how ineffective existing procedural channels are to put an end to this phenomenon. We intend to analyze the new procedure introduced in Law 5/2019, of June 11, which amends the Civil Procedure Law, in relation to squatted dwellings. With this update of the old injunction to regain possession, Legislators have granted protection to legitimate owners, property owners or public administrations that are holders of social housing in the face of the current phenomenon of illegal occupation, providing them with mechanisms that expedite the eviction process and guarantee the immediate recovery of the property, thus preventing mafia organizations from evading the law by remaining in this unlawful situation.

Keywords: illegal occupation, “squatting movement”, new procedure, Law 5/2018 of June 11, legitimation, notification system, precautionary measure.

Abreviaturas

| | |
|----------|--|
| AA. VV | Varios autores |
| AVS | Agencia de la Vivienda Social |
| CC | Código Civil |
| CE | Constitución Española |
| CP | Código penal |
| ed. | Edición |
| IVIMA | Instituto de Vivienda de Madrid |
| LAJ | Letrado de la Administración de Justicia |
| LAU | Ley de Arrendamientos Urbanos |
| LEC | Ley de Enjuiciamiento Civil |
| LOPJ | Ley orgánica del Poder Judicial |
| op. cit. | Obra citada |
| SAP | Sentencia de la Audiencia Provincial |
| STS | Sentencia del Tribunal Supremo |
| TS | Tribunal Supremo |
| UE | Unión Europea |

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 6 |
| 2. OCUPACIÓN ILEGAL..... | 7 |
| 2.1 CONCEPTO..... | 7 |
| 2.2 PROBLEMÁTICA ACTUAL..... | 8 |
| 2.3 DISTINTAS SOLUCIONES ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL..... | 13 |
| 3. ANÁLISIS DEL NUEVO PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DESAHUCIO EXPRES DERIVADO DE LA LEY 5/2018 ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL..... | 17 |
| 3.1 CONCEPTO Y FINALIDAD DEL NUEVO PROCESO ARTÍCULO 250.1. 4º LEC..... | 17 |
| 3.2 NATURALEZA JURÍDICA..... | 18 |
| 3.2.1 La tutela sumaria de la posesión antes de la reforma: naturaleza y finalidad del tradicional interdicto de retener y recobrar..... | 18 |
| 3.2.2 El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018..... | 19 |
| 3.3 LEGITIMACIÓN | |
| 3.3.1 Legitimación activa..... | 21 |
| 3.3.2 ¿Qué ocurre con las personas jurídicas?..... | 21 |
| 3.3.3 Legitimación pasiva..... | 23 |
| 3.3.4 Eventual tercero al que hay que hacer saber la existencia del procedimiento: la Administración competente en materia de servicios sociales..... | 25 |
| 3.4 COMPETENCIA..... | 27 |
| 3.5 PROCEDIMIENTO: ESPECIALIDADES..... | 27 |

| | | |
|-------|--|----|
| 3.5.1 | Demanda, acumulación de acciones y requisitos de procedibilidad..... | 27 |
| 3.5.2 | Admisión de la demanda y medida cautelar..... | 29 |
| 3.5.3 | Ejecución..... | 31 |
| 4. | CONCLUSIONES..... | 32 |
| 5. | BIBLIOGRAFÍA..... | 35 |

1. INTRODUCCIÓN

Entre los fenómenos que ha provocado la crisis económica se encuentra el denominado “fenómeno okupa”, que si bien es cierto ha mostrado el problema de muchas familias que se encuentran en una situación de necesidad al no tener recursos suficientes para poseer una vivienda digna. Por otro lado, también ha reflejado cómo personas o, incluso organizaciones, bajo la balsa apariencia de necesidad, operan ocupando ilegalmente viviendas obteniendo de ello beneficios económicos.

Nuestra legislación procesal no proporcionaba soluciones a los titulares de la propiedad o poseedores legítimos de esas viviendas, por lo que la lentitud del sistema judicial y las diferentes estrategias utilizadas por dichos ocupas, suponían una dilatación extraordinaria en el tiempo para recuperar los bienes inmuebles.

Además, estos actores, ante la desesperada situación, acudían al orden jurisdiccional penal, y dada la tutela que proporciona el derecho penal –*ultima ratio*- no podía comportar una solución general que sustituya los mecanismos civiles para la tutela de los derechos posesorios.

Ante esta problemática, el legislador reformó la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la aprobación de la Ley 5/2018, de 11 de junio, -en relación a la ocupación ilegal de viviendas- proporcionando un nuevo proceso que garantice la restitución inmediata del bien inmueble sin vulnerar las garantías procesales y el derecho de defensa que ostenta el sujeto pasivo. Además, se busca que el procedimiento no sea suspendido por no identificar a los “desconocidos ocupantes” o, que, por la misma razón, sea objeto de nulidad al no notificar nominalmente a los ocupantes.

Para ello, el legislador actualiza el antiguo interdicto de recobrar la posesión introduciendo algunas novedades en cuanto a la legitimación, medida cautelar y régimen de notificaciones, con el objetivo de poner fin a la ocupación ilegal de viviendas, ya que la ocupación ilegal no es un título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar una vivienda digna.

Tras dicha situación, los poderes públicos deben de promover las condiciones necesarias y establecer normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho y, en ese marco, preocuparse de forma particular por aquellas personas en riesgo de exclusión social.

No obstante, debemos tener en cuenta la legislación aprobada durante el Estado de Alarma decretado por el gobierno en funciones debida a la situación de pandemia global, donde el gobierno, con el objetivo de proteger a personas en situación de vulnerabilidad durante el estado de alarma, ha suspendido desahucios e ejecuciones hipotecarias recuperatoria de la posesión de bienes inmuebles, incluso, en procedimientos penales.

Todo ello será abordado en el presente trabajo, además de un análisis del nuevo procedimiento regulado en la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

2. OCUPACIÓN ILEGAL

2.1 CONCEPTO

Para adentrarse en el análisis de la ocupación de bienes inmuebles es necesario distinguir entre la palabra okupa¹ y ocupa².

Dichos términos aparecen actualmente incluidos en el Diccionario de la Real Academia Española desde 2014 en la vigesimotercera edición. Este cambio de la “c” por la k” en materia de bienes inmuebles no es una cuestión de ortografía sino de trasfondo político e ideológico, ya que dicha palabra se refiere al movimiento okupa, el cual se caracterizaba por tener un carácter reivindicativo y de rebeldía en cuestiones como el acceso a la vivienda, la especulación y la creación de un ocio alternativo³.

Por ello, debemos distinguir entre okupación y ocupación de bienes inmuebles.

La OKUPACIÓN, puede ser definida como la acción mediante la cual distintos colectivos de personas guiados por motivos ideológicos y políticos, ocupan bienes inmuebles, no

¹ El término okupa aparece recogido en la RAE como 1. Dicho de un movimiento radical: Que propugna la ocupación de viviendas o locales deshabitados. 2. Perteneciente o relativo al movimiento okupa. 3. Miembro de un grupo okupa. Disponible en: <https://dle.rae.es/?id=QyRCKI>

² El término ocupa aparece recogido en la RAE como 1. Tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario. Disponible en: <https://dle.rae.es/?id=QySCSeP>

³ FERNÁNDEZ, C: “Cuando okupa se escribe con «k»: “Estamos contra toda especulación, también la de las mafias”. *Murciaplaza.*, 12.10.2020. Disponible en <https://murciaplaza.com/cuando-okupa-se-escribe-con-k>

por necesidad, sino como mecanismo de reivindicación. La finalidad de la okupación es principalmente política y reivindicativa.

La OCUPACIÓN puede ser definida como la acción mediante la cual personas pobres, sin hogar, que carecen de recursos económicos o éstos son insuficientes para satisfacer su necesidad de alojamiento de forma estable, ocupan un bien inmueble sin tener título que les autorice a ello. La ocupación en estos casos responde a motivos de necesidad material, la necesidad de buscar y encontrar una vivienda donde satisfacer sus necesidades vitales⁴.

2.2 PROBLEMÁTICA ACTUAL

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y de la crisis económica en 2007, se han producido en los últimos años un gran número de desahucios de personas y familias en sobrevenida situación de vulnerabilidad económica. En 2008, primer año de la crisis económica, se produjeron 27.251 desahucios que fueron incrementándose con el transcurso del tiempo llegando a sumar en 2020, 1.710.963 personas que han perdido sus hogares⁵.

Por ello, en España existe la necesidad social de una vivienda justa y digna, no obstante, diversos sectores de la población española no disponen de recursos económicos necesarios ni la financiación posible para poder adquirirla.

Las entidades financieras solo conceden hipotecas asumiendo el mínimo de riesgos, es decir, a personas con economías solventes o a las que se les pueda calificar de saludables⁶. Según RIERA MIQUEL especialista de hipotecas y préstamos afirma que, para conseguir financiación para comprar una vivienda, debes cumplir una serie de requisitos.

En primer lugar, afirma que debemos tener al menos el 30% del valor de la vivienda ahorrado ya que los bancos no financian la totalidad del precio, sino que suelen cubrir

⁴ JIMÉNEZ PARÍS, J. M. La ocupación de inmuebles en el Código Penal español. Madrid: Reus, 2018. Pág. 26.

⁵ Martín Cúneo. (2020, 11 junio). *Un estudio cifra en 684.385 los desahucios desde 2008 y concluye que la crisis se ha hecho crónica*. www.elsaltodiario.com. Disponible en <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/analisis-684385-desahucios-2008-hipoteca-alquiler-pah-observatori-desc-concluye-crisis-permanente-cronica>

⁶ BELTRÁN, A: “La ocupación ilegal, las mafias, la falta de vivienda social”. *HipotecasPlus*, 24.02.2021. Disponible en <https://www.hipotecasplus.es/la-ocupacion-ilegal-las-mafias-la-falta-de-vivienda-social/>

hasta el 80% (además, sin sumarle el coste de los gastos de compraventa y los gastos de escrituración de la hipoteca).

Como segundo requisito, debemos tener ingresos suficientes para pagar las cuotas de la hipoteca, es decir, recibir una nómina suficiente. Cabe recordar que el Banco de España recomienda no dedicar más del 35% de nuestros ingresos al pago de deudas financieras, incluyendo la cuota de la hipoteca, para no poner en riesgo nuestra economía.

En cuanto al tercer requisito que nos exigirá el banco, es tener un trabajo fijo e indefinido en el que tengamos cierta antigüedad⁷. Dicho requisito no lo cumple la mayoría de la población española ya que, según PÉREZ DA SILVA, secretario general de Unión Sindical Obrera, la duración media de los contratos en España son 49 días en 2019, reduciéndose en más de un 40% la duración de los contratos en España en 12 años⁸.

Como cuarto requisito, debemos tener un historial crediticio excelente ya que cualquier banco revisará antes de concedernos un préstamo hipotecario nuestro historial. Del mismo modo, si tenemos muchos préstamos vigentes, aunque no hayamos tenido impagos, también reduciremos nuestras opciones, dado que necesitaremos unos ingresos más altos para que la suma de todas nuestras deudas no supere la recomendación de endeudamiento del Banco de España.

Y, por último, si el banco considera que nuestro perfil financiero no es suficientemente bueno como para darnos el dinero, aportar otros bienes o un aval puede ser de gran ayuda⁹.

Por añadidura, el alquiler tampoco es una alternativa viable ya que sus precios son en muchas zonas inasumibles. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo publicado por el Ministerio de Fomento, el precio del alquiler en España alcanza una media de 674 euros al mes, aunque existen grandes diferencias por provincias, que van desde los 819 euros en Madrid y los 769 euros en Barcelona, a los 336 euros al mes en Lugo¹⁰.

⁷ RIERA, M: “Requisitos para pedir una hipoteca en 2021”. *HelpMyCash*, 01.06.2021. Disponible en <https://www.helpmycash.com/hipotecas/requisitos-hipoteca/#1-ahorros-de-al-menos-el-30-de-la-vivienda>

⁸ PÉREZ, J: “La duración media de los contratos en España cae a 49 días en 2019, según USO”. *Europapress*, 23.01. 2020, Madrid. Disponible en <https://www.europapress.es/economia/laboral-00346/noticia-duracion-media-contratos-espana-cae-49-dias-2019-uso-20200123131134.html>

⁹ Vid Nota 6.

¹⁰ HELLÍN, J: “El alquiler de una vivienda en España cuesta de media 674 euros al mes, según Fomento”. *Europapress* 26.09.2019, Madrid. Disponible en <https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-alquiler-vivienda-espana-cuesta-media-674-euros-mes-fomento-20190926123352.html>

En este mismo contexto, la cantidad de viviendas dispuestas para alquiler social es extraordinariamente limitada, insatisfaciendo claramente la necesidad de muchas personas de tener un hogar digno¹¹. Según el periódico “*Business Insider España*”, España es uno de los países de la UE con menos porcentajes de viviendas sociales. Además, matizan que, tras alcanzar máximos durante los años 80, la construcción de viviendas protegidas se desplomó en la época de la burbuja inmobiliaria y se ha mantenido por debajo de la media europea en los últimos años¹².

Por lo tanto, se detecta de forma clara las dificultades de acceso a una vivienda digna por la población española, la cual ha buscado otras soluciones para garantizar su derecho a una vivienda digna, creándose así el “movimiento okupa”. Este movimiento se creó con el simple ánimo de no vivir en la calle y ante la carencia de recursos económicos suficientes para acceder a una vivienda, ocupaban aquellas deshabitadas¹³.

Cabe recalcar que nuestra CE recoge el derecho a una vivienda digna, en su artículo 47 CE, el cual dispone “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”. Bajo la falsa denominación “derecho”, realmente se trata de un principio rector de la política social y económica, y cuyo reconocimiento, respeto y protección, inspiraran la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos (art. 53.3, inciso primero).

Por consiguiente, el Estado en su conjunto se encuentra con un mandato constitucional que le impone actuar para dar efectividad a los principios rectores de la política social y económica¹⁴.

De forma simultánea, se han identificado verdaderas actuaciones organizadas, lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan de la posesión de viviendas a las personas físicas a las que legítimamente corresponden, o dificultan e imposibilitan la gestión de aquellas viviendas en manos de organizaciones sociales sin ánimo de lucro y de entidades

¹¹ Vid nota 6

¹² FRANCISCO VARELA, A: “Vivienda social en España: en mínimos históricos y a la cola de la Unión Europea”. *Business Insider*, 27.03.2021. Disponible en <https://www.businessinsider.es/vivienda-social-espana-minimos-historicos-cola-ue-834281>

¹³ PÉREZ LOSA, LL. “Análisis del nuevo procedimiento judicial de desahucio exprés derivado de la ley 5/2018”. En AA.VV. IZQUIERO, P. Y PICÓ, J. (Dir.) *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*, 2ª ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2018, pág. 43.

¹⁴ GÓMEZ-FERRER MORANT, R. “Artículo 47 CE: Derecho a una vivienda digna y adecuada”. *Diariolaley*, 28.11.2018. Disponible en <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2019/01/28/articulo-47-ce-derecho-a-una-vivienda-digna-y-adecuada>

vinculadas a Administraciones públicas, que están dedicadas a fines sociales en beneficio de familias en situación de vulnerabilidad¹⁵.

La Ley 5/2018 afirma en su preámbulo (pág. 1) que *“se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos y para abandonarlas se les ha exigido el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la vivienda de su propiedad o que legítimamente venía poseyendo”*.

Como ejemplo, podemos observar lo ocurrido en Arenys de Mar (Cataluña) donde se ocupó una vivienda que iba a ser reformada por la Generalitat para acoger a una familia con pocos recursos, usuaria de los servicios sociales. Sin embargo, la vivienda fue ocupada por distintos ocupas en distintas ocasiones, ya que los grupos mafiosos ayudaban a personas a acceder al piso tras cobrar un porcentaje de la transacción¹⁶.

Por lo tanto, podemos observar como personas que, abusando de la realidad social expuesta, hacen de la “okupación” un “modus vivendi” o, incluso, un negocio muy lucrativo. Esas personas lejos de buscar soluciones sociales para quienes se pudieran hallar en situación de vulnerabilidad, actúan en beneficio propio colocando “okupas” en propiedad ajena, independientemente de si estas son de titularidad pública o privada, si están vacías o no, a cambio de contraprestación adecuada. Hecho esto, estas mismas personas, incluso organizaciones, conocedoras de la lentitud del sistema judicial para dar respuesta efectiva a la desposesión legítima, pactan con el propietario o poseedor legítimo la “desokupación” a cambio, también, de contraprestación adecuada¹⁷.

Hasta el pasado mayo de 2021, en el Estado Español estaba declarado el estado de alarma por el Gobierno en funciones, el cual comenzó con la aprobación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, que finalizó el 9 de noviembre de 2020 y fue prorrogado 6 meses desde dicha fecha hasta el 9 de mayo de 2021.

¹⁵Ley 5/2018, 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. «BOE» núm. 142, de 12 de junio de 2018.

¹⁶ CEDÓ, F: “Las mafias de la ocupación de viviendas cambian de estrategia”. *La Vanguardia*, 01.04.2021. Disponible en <https://www.lavanguardia.com/local/catalunya/20210401/6621478/mafias-ocupacion-viviendas-estrategia-cataluna.html>

¹⁷ PÉREZ LOSA, LL.: *op.cit.* pág. 42.

En este estado de alarma, el gobierno ha aprobado mediante Reales Decretos-leyes, distintas normas jurídicas con rango de ley para afrontar esta situación de extrema y urgente necesidad con respecto a la vivienda habitual y la renta de alquileres.

En esta materia es importante mencionar el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Dicho Real Decreto-ley sufrió modificaciones en su artículo 1, con el con objeto de introducir importantes mejoras de carácter jurídico y social en el procedimiento de desahucio de la vivienda habitual¹⁸. Esta modificación se llevó a cabo a través del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Los Reales Decretos mencionados se crearon con el objeto de aliviar la situación de muchos hogares que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica protegiéndolos de un posible desahucio o lanzamiento tanto por impago de cantidades debidas o expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU o cuando el demandado se encuentre en los casos recogidos en los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 LEC. Únicamente se procede a suspender el lanzamiento o desahucio cuando se cumplan los requisitos contenidos en los mencionados Reales Decretos-ley, los cuales se refieren a los procedimientos civiles.

No obstante, hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, que modifica el artículo 1 bis del Real Decreto 11/2020, no se incluyó la suspensión o lanzamiento en los procedimientos penales.

Con ello, ha generado diversas críticas en la población española al amparar dichas normas a personas que se encuentran en una situación de ocupación ilegal y cuya conducta está tipificada en el CP (art. 245.2 CP).

No obstante, a mi parecer, dicha protección por parte del Estado español, es totalmente necesaria ya que para no abarca cualquier situación sino aquellas concretas que necesitan especial protección. El artículo 5 del Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, define la

¹⁸ Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. Preámbulo IV.

situación de vulnerabilidad económica que deben de encontrarse aquellas personas que quieran solicitar ayudas en relación con la renta arrendaticia u obtener moratorias, o aquellas que soliciten la suspensión del lanzamiento.

Este Real Decreto protege tanto a los que habitan la vivienda en situación de precario, a aquellos que no pueden pagar el arrendamiento, a los que ocupan ilegalmente la vivienda y, por último, a aquellos que ocupen viviendas inscritas en el Registro de la propiedad. Y para el disgusto que les ha supuesto a bastantes españoles de tachar al estado de proteger situaciones de ilegalidad, considero que es totalmente necesario durante esta pandemia que, un estado de derecho con una Constitución que protege el derecho a la integridad física (art. 15 CE), el derecho a la dignidad (art. 10 CE), y que tiene como principio rector, el derecho a la vivienda digna y adecuada, debe otorgar protección a los más necesitados, en esta situación, y no dejarles de lado.

El legislador ha establecido unos requisitos difíciles de cumplir para cualquier persona, por lo que las mafias o aquellas personas que bajo la falsa apariencia de situación de vulnerabilidad ocupen una vivienda, no encontrarán protección del Estado, ya que éste únicamente proporciona protección a personas que, en el caso de los titulares de la propiedad, no les suponga un grave perjuicio la pérdida temporal de la posesión de la vivienda, y, en el caso de las personas que habitan en la vivienda litigiosa, se encuentren en situación de vulnerabilidad. Además, el artículo 6 del mencionado Decreto establece las formas para acreditar dichas condiciones.

Esto lo podemos observar, en primer lugar, al disponer el Real Decreto en el artículo 1 bis. 2: *“Será necesario (...) que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez viviendas”*, ya que cualquier persona física o jurídica que ostente tantas propiedades, debe tener un buen patrimonio. En segundo lugar, es necesario que las personas que habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica (art. 1 bis. 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo¹⁹).

2.3 DISTINTAS SOLUCIONES ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL

¹⁹ 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. «BOE» núm. 91, de 01 de abril de 2020.

Desde el punto de vista civil existen varias soluciones amparadas en el artículo 441 CC²⁰ ante el fenómeno de la ocupación ilegal. No obstante, en la realidad nos encontramos con que dichos mecanismos procesales civiles son ineficaces. Por ello, personas que únicamente pretenden la recuperación posesoria, acuden al orden jurisdiccional penal para encontrar solución rápida ante este fenómeno y así garantizar el desahucio de los ocupantes²¹. El problema que surge de esta situación es; por un lado, por la propia concepción del Derecho Penal en nuestro ordenamiento como “*ultima ratio*” -y no como mecanismo general para tutelar la posesión-; y, por otro lado, porque en la práctica tampoco era efectivo²².

Por consiguiente, al ser el orden jurisdiccional penal la vía inadecuada para pretender la recuperación de un inmueble, analizaremos las cuatro opciones que preveía la LEC antes de la reforma. Entre estas opciones, tres se refieren a mecanismos de tutela sumaria – objeto procesal limitado y carece de efectos de la cosa juzgada (art. 447 LEC)- y la última se refiere a la tutela ordinaria -un procedimiento declarativo plenario-. Dejando a un lado el procedimiento ordinario en ejercicio de la acción reivindicatoria, las opciones procesales eran (SAP Barcelona 345/2018 -Sección 13-, de 28 de mayo de 2018): 1) Ejercitar una acción para desahucio del precarista (art. 250.1.2 LEC); 2) ejercitar una acción para la tutela sumaria de la tenencia o la posesión de una cosa o derecho (art. 250.1.4 LEC); y/o 3) ejercita una acción para la defensa de los derechos registrales inscritos (art. 250.1.7 LEC)²³.

En primer lugar, la Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, menciona que el cauce conocido como “desahucio por precario” plantea un problema de inexactitud conceptual, explicando que en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario puesto que no hay ni uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante.

IBARRA SÁNCHEZ manifestó que el legislador se equivoca al redactar que la ocupación ilegal no es una situación de precario. Considera que se retrocede a la situación creada

²⁰ Artículo 441. “*En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente*”.

²¹ RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. “Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda”. En *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10/2018, pág. 2

²² SCHUMANN BARRAGÁN, G.,” El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la ley 5/2018. su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”. *Diario La Ley*, núm. 9264, 21 de septiembre de 2018, pág. 2.

²³ PÉREZ LOSA, LL.: *op,cit.*, pág. 45.

tras la entrada en vigor en 2001 de la vigente LEC, cuando cierta jurisprudencia sostuvo que la acción regulada en el artículo 250.1. 2º LEC tenía por objeto procesal la posesión tolerada “cedida en precario”, pero no la posesión ilegítima.

Este profesor argumenta que, tanto la jurisprudencia menor como el TS²⁴ han rectificado y aceptado el concepto amplio y dual de precario, afirmando que la ocupación ilegal constituye uno de los dos supuestos legales de precario, y por ello, dicha ocupación sí puede ser objeto del procedimiento especial y plenario por precario regulado en el artículo 250.1. 2º LEC. Esta afirmación es importante a los efectos del plazo reducido que prevé la Ley 5/2018 para acudir a la vía procedimental del juicio verbal ya que, si el actor no reacciona en el plazo de un año, no podría interponer el citado interdicto. Esto supondría un problema ya que, si un Tribunal se ampara en el preámbulo de la Ley 5/2018, el proceso se prolongará de forma extraordinaria en el tiempo, ya que solo se podría acudir a un proceso plenario para garantizar la posesión. Pero, TS al aceptar la concepción amplia de precario, a pesar de no cumplir con los requisitos del procedimiento especial regulado en la ley mencionada (interponer la demanda en el plazo de un año), podríamos acudir al procedimiento sumario de desahucio por precario garantizando así la celeridad del proceso²⁵.

En segundo lugar, el legislador en la Exposición de Motivos Ley 5/2018, de 11 de junio, menciona el antiguo interdicto de recobrar la posesión de una cosa o un derecho por quién haya sido despejado de ellas o perturbado en su disfrute como otro método previsto legalmente para recuperar la tutela sumaria de la tenencia o la posesión de un bien inmueble. No obstante, el mismo continúa afirmando que el procedimiento se muestra ineficaz tras las distintas variantes actuales del fenómeno de la ocupación ilegal.

Este, en principio era, el mecanismo idóneo, pero era ineficaz puesto que no garantizaba la recuperación de la posesión del bien inmueble de forma rápida al escasear el procedimiento de una regulación que sea efectiva. Por ello, se crea el nuevo

²⁴ ATS, Sala primera de lo Civil, de 7 de octubre de 2014, recurso núm. 2484/2013 (SASTRE PAPIOL, Sebastián): “(...) atendiendo a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, entre otras SSTs de 30 de junio de 2009 o 28 de febrero de 2013, en las cuales se fija un concepto amplio del precario “como situación de hecho que implica o comporta la utilización gratuita de un bien ajeno cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo, bien por la posesión simplemente tolerada o sin título bien en las que el título invocado resulta ineficaz para enervar el de quien reclama la restitución”.

²⁵ IBARRA SÁNCHEZ, J.J., “La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes”, *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 10/2018, págs. 7-8.

procedimiento recogido en la Ley 5/2018, de 11 de junio, en el que Sancho Gallardo, Magistrado de la Sala Primera, de lo Civil, del TS, define: *“su singularidad radica en que debe ser una reacción inmediata frente a la perturbación de la posesión”*.

SANCHO GARGALLO pone de manifiesto que otros de los problemas que ocurren en la actualidad con respecto al antiguo interdicto de recobrar la posesión, es la identificación de los demandantes y la notificación a los mismos. El magistrado expuso que *“es difícil identificar al ocupante, cuando ya lo has identificado vas a notificarle y ya no está ahí; aparece otro señor distinto, suspendes la diligencia, vuelves otra vez a empezar. (...) sobre todo en la singularidad de los casos de la ocupación en la que hay una rotación y puede haber una rotación de personas que van recibiendo y percibiendo las notificaciones y hacen prácticamente imposible al final que aquello prospere”*.

Además, recalca que el problema de las notificaciones no ocurre únicamente con la notificación de la demanda, sino también con la notificación de la posterior sentencia que se dicte, explicando que *“hay que notificar la sentencia y cuando vas a notificarla no está, y tienes que hacer la notificación por edictos y luego, cuando vas al lanzamiento, te encuentras que está ocupado por otras personas distintas; y surge la sospecha o la duda de si aquellas personas tienen algún derecho que no ha sido tutelado, entre comillas, cuando se ejercitó la demanda inicialmente contra unas determinadas personas”*²⁶. Por lo tanto, podemos observar que el procedimiento anterior era ineficaz en la práctica debido a las actuaciones fraudulentas de los ocupas.

Y, por último, otro cauce procedimental que se prevé es *“7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”*, regulado en el art. 250.1.7 LEC. Esta vía, sin embargo, solo sirve para tutelar derecho reales inscritos —lo cual excluye una multitud de situaciones posesorias dignas de protección—; además, supone la imposición de una serie de cargas procesales para el actor -vid. art. 439.2 LEC-²⁷.

Por todo lo expuesto, la ley 5/2018, de 11 de junio, quiere regular un procedimiento que garantice la inmediata posesión de la vivienda ocupada desalojando rápidamente a los

²⁶ Comparecencia de D. Ignacio Sancho Gargallo en la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, núm. 250, 6 de junio de 2017, págs. 12-13.

²⁷ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág. 2.

ocupas, previéndose así una medida cautelar específica que da lugar a la apertura de un trámite incidental, cuyo objeto es la inmediata entrega de la posesión al titular del derecho. Dicha medida cautelar, será analizada en el presente trabajo.

3. ANÁLISIS DEL NUEVO PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DESAHUCIO EXPRES DERIVADO DE LA LEY 5/2018 ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL.

3.1 CONCEPTO Y FINALIDAD DEL NUEVO PROCESO ARTÍCULO 250.1. 4º LEC

Se trata de un procedimiento civil de naturaleza especial y sumaria cuya finalidad es recuperar de forma inmediata la posesión de un bien inmueble destinado a vivienda, la cual ha sido ocupada ilegalmente -ocupación ni consentida ni tolerada- para restituir la misma a su legítimo poseedor aun cuando se desconozca quien sea el autor del despojo.

La Ley 5/2018, de 11 de junio, que modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, partiendo del vigente juicio verbal para recuperar la posesión, crea un nuevo procedimiento con un objeto más limitado, añadiendo un segundo párrafo al artículo 250.1. 4º LEC donde se pretende una respuesta rápida al fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas de particulares o administraciones, ante lo insatisfactorio de los procedimientos existentes²⁸.

La nueva especialidad procesal, a través de este nuevo párrafo señala que se podrá *«pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social»*.

Así pues, el objeto es la pretensión dirigida a pedir la inmediata recuperación de la plena posesión, pero no de cualquier bien o derecho como el tipo general, sino sólo *«de una vivienda o parte de ella»* y ejercitable sólo por determinados sujetos²⁹.

²⁸ LÓPEZ JARA, M.: “El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal”, *laleydigital* Nº 6, junio 2018, pág. 1

²⁹ *Idem*, pág. 2

3.2 NATURALEZA JURÍDICA

Dado que el nuevo proceso se encuentra regulado en el artículo 250.1 apartado 4º LEC, muchos autores se han planteado si se trata de un proceso nuevo y autónomo o de una modalidad del tradicional interdicto de retener y recobrar –actualmente denominado juicio verbal para la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho– ya que de la respuesta que demos a esta pregunta dependen extremos de relevancia como la legitimación activa y la aplicación del plazo de un año contemplado en el art. 439 LEC³⁰.

3.2.1 La tutela sumaria de la posesión antes de la reforma: naturaleza y finalidad del tradicional interdicto de retener y recobrar

El proceso de tutela sumaria de la posesión regulado en el art. 250.4 LEC tiene un objeto perfectamente delimitado: restituir la posesión de una cosa a aquel que hubiera sido despojado de ella. Su objetivo es restituir una situación de hecho³¹.

Para entender realmente qué protege el procedimiento de tutela sumaria debemos de delimitar los dos conceptos que nuestro ordenamiento jurídico le otorga a la posesión - posesión como poder jurídico o como situación de jurídica-.

En cuanto a la posesión como hecho jurídico –*ius possidendi*- es el derecho a poseer algo en concreto, es decir, consiste en la tenencia material de la cosa y la posibilidad de ejercer una influencia inmediata sobre ello –es voluntad de poseer la cosa como dueño-.

Por otro lado, nos encontramos con la posesión como poder jurídico –*ius possessionis*-, donde nuestro ordenamiento jurídico reconoce como poseedor a personas que no poseen materialmente la cosa.

Por tanto, el "*ius possessionis*" consiste en la tenencia material y concreta sobre una cosa y el "*ius possidendi*" es el derecho a poseer que ostenta una persona sobre una cosa pero que es poseída materialmente por otra³²

³⁰ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág.12

³¹ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág. 13

³² "Concepto posesión como derecho real". *Iberley*, 05.10.2016. Disponible en <https://www.iberley.es/temas/concepto-posesion-60198>

El proceso de tutela sumaria de la posesión tiene como único objetivo restituir una situación de hecho y reintegrar la posesión al que poseía con independencia de que tuviera derecho o no a ello. Por ello, cuando acudimos a dicho proceso, no es necesario aportar ningún título o documento que acredite un poder sobre la cosa, ya que solo es necesario acreditar que se poseía algo determinado y que hemos sido despojados o sobre lo que se produjo un intento de despojo por alguien determinado³³.

3.2.2 El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018

Para determinar la naturaleza jurídica de este nuevo proceso, debemos saber qué protege exactamente, si el derecho a seguir poseyendo *–ius possessionis–* como el antiguo interdicto, o el derecho a poseer *–ius possidendi–* ya que esta delimitación origina consecuencias directas en la legitimación activa y en la aplicación del plazo legal de un año establecido en el artículo 439 LEC³⁴.

La Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, dispone “*se plantea esta reforma en la que se adecúa y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente previsto en el artículo 250.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*”³⁵. Por tanto, según esta ley podríamos afirmar que se trata de una actualización del tradicional interdicto y, por ello, únicamente protege la posesión como hecho jurídico.

Además, SANCHO GARGALLO, en la comparecencia en relación con la proposición de modificación de la LEC, afirma que nos encontramos ante el interdicto de recuperar la posesión puesto que lo que se pretende con este proceso, principalmente, es recuperar la posesión, y luego que se juzgue sobre el mejor derecho o no de aquella persona que está ocupando el inmueble³⁶.

³³ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág.15

³⁴ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág.16

³⁵ Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de Junio, pág. 3

³⁶ Comparecencia de D. Ignacio Sancho Gargallo en la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, núm. 250, 6 de junio de 2017, pág. 12: “(...) *pero advierto que, por una parte, se asemeja mucho a los interdictos y yo no lo separaría de los interdictos, no haría un procedimiento especial de interdicto; es más, creo que estamos en un interdicto de recuperar la posesión, porque en última instancia eso es lo que se pretende —además, se pretende que se recupere inmediatamente y que luego se pueda juzgar sobre el mejor derecho o no de aquella persona que está ocupando el inmueble—, y esto es muy propio de un interdicto.*”

Tras estas declaraciones podemos afirmar que se protege el derecho a poseer, pero, el propio artículo 250.1. apartado 4 de la LEC dispone podrán pedir la tutela sumaria “*la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título*”. A sensu contrario, y según el tenor literal de la norma, este procedimiento no podrá ser utilizado por cualquier poseedor que carezca de título. Es más, tampoco podría ser utilizado por cualquier poseedor legítimo que carezca de un título documentado. Esto parecería reafirmarse por el hecho de que a la demanda se debe acompañar, según el art. 437.3 bis LEC “*el título en que el actor funde su derecho a poseer*”. Además, la contestación a la demanda puede fundarse en “*la existencia de título suficiente [...] o la falta de título por parte del actor*” (art. 444.1 bis). Entonces ¿qué protege este procedimiento: el derecho a poseer o la mera posesión como situación de hecho?

Pensemos en el siguiente supuesto. Si A lleva años poseyendo a título de dueño, su posesión es pacífica, pública y de buena fe, por lo tanto, apta para conseguir la usucapión del bien. Si A sufre una ocupación de su vivienda ¿con base a qué título va a solicitar la tutela jurisdiccional de su posesión a través de este mecanismo?

Tras la regulación legal mencionada anteriormente, este nuevo proceso queda restringido solamente a aquellos que tienen derecho a poseer fundado en el derecho de propiedad o en algún otro título documentado, quedando así restringida la legitimación activa y las causas de oposición del demandado³⁷ (art. 437.1 bis y art. 441.1 bis LEC). Por ello, afirmamos que se protege, tanto la posesión mediata como inmediata³⁸ cuando exista una relación jurídica que justifique dicha posesión a los efectos de cumplir con el requisito de procedibilidad exigido para interponer la demanda o, el requisito necesario en la contestación a la demanda para evitar el desalojo de la vivienda.

Además, SANCHO GARGALLO en la misma comparecencia manifestó que, dada la naturaleza y finalidad del procedimiento de tutela sumaria de la posesión, es necesario que exista posesión previa. Podemos observar esta afirmación tras poner el magistrado como ejemplo, una vivienda que se encuentra cerrada y que ha sido ocupada sin que el

³⁷ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, págs. 17-18

³⁸ Comparecencia de D. Ignacio Sancho Gargallo en la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados., núm. 250, 6 de junio de 2017, pág. 17: “(...) porque la posesión también puede ser mediata, a través del arrendatario que tienes y que es quien está ocupando el inmueble, puede ser a través de alguien a quien tú permites estar (...). En relación con quienes estarían protegidos por este medio de recuperación de la posesión manifiesta “(...) lo estarían quienes tuvieran posesión inmediata o mediata, a través de alguien, porque lo tienen en arrendamiento o por cualquier otro medio”.

titular del derecho de la propiedad o el poseedor legítimo haya poseído previamente la misma. En este caso, el magistrado niega la posibilidad de acudir a este proceso como medio de recuperación del inmueble³⁹.

3.3 LEGITIMACIÓN

3.3.1 Legitimación activa

Como mencionamos en el epígrafe anterior, la legitimación activa en este nuevo proceso se limita a determinadas personas, las cuales son: a) las personas físicas propietarias o legítimas poseedoras de la vivienda (personas físicas propietarias, usufructarias, arrendatarias); b) entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer; c) entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social (art. 250.1. 4º LEC). En los tres casos, el sujeto activo debe ser privado de su posesión de la vivienda o parte de ella o de la vivienda social, sin su consentimiento.

El nuevo proceso, por lo tanto, deja fuera de su ámbito de aplicación a las entidades con ánimo de lucro con derecho a poseerla, como son entidades financieras o empresas promotoras, las cuales deberán acudir al resto de vías procesales existentes para recuperar la posesión de los inmuebles⁴⁰.

3.3.2 ¿Qué ocurre con las personas jurídicas?

Como mencionamos anteriormente, las entidades con ánimo de lucro no pueden acudir a este proceso ante la ocupación ilegal de las viviendas.

Algunos autores como, BELHADJ BEN GÓMEZ, consideran que esta exclusión no encuentra justificación alguna puesto que, según ella, es objeto de la regulación la protección del derecho de propiedad o posesión sustraída de forma ilegal con independencia de quien sea el titular del derecho. Además, afirma que dicha exclusión escapa de la realidad social ya que son muchos los casos de personas jurídicas –sobre

³⁹ “(...) quien tiene aquello cerrado, no lo ocupa, pasan los años y lo tiene simplemente cerrado. Estas personas no estarían, lógicamente, garantizadas por este medio de recuperación de la posesión; lo estarían quienes tuvieran posesión inmediata o mediata.

⁴⁰ PÉREZ LOSA, LL. *op. cit.*, pág. 51.

todo entidades inmobiliarias o entidades bancarias- las que vienen padeciendo las situaciones objeto de la reforma y que han sido excluidas⁴¹.

En defensa de esta tesis, GARCÍA ABURUZA, considera que debe hacerse extensivo esta vía procesal puesto que el problema de la ocupación genera inseguridad ciudadana y enfrentamientos personales cuando en un vecindario existen muchas viviendas ocupadas propiedad de los bancos. Además, afirma que en una sociedad democrática no se puede consentir tales ilegalidades y que las mismas, no solo afectan al vecindario, sino que también afectan al mercado inmobiliario lo que influye a la economía en su conjunto⁴².

En oposición, LÓPEZ JARA, razona que el legislador puede que no les haya incluido porque, al ser sujetos a los que se presupone mayor capacidad económica, pueden acudir a los procedimientos ya existentes aunque les pueda suponer gastos mayores, o bien porque no concurren en ellos la nota de necesidad que puede derivarse de una persona física para el que la vivienda ocupada constituya un complemento de ingresos, o por la función social a la que está llamadas a cumplir las viviendas titularidad de las Administraciones públicas que no es predicable respecto de las entidades privadas con ánimo de lucro⁴³.

Las entidades financieras poseen un amplio número de viviendas debido a la crisis económica sufrida en 2008, donde se produjeron un gran número de lanzamientos y ejecuciones hipotecarias. En la actualidad, el gobierno central ha movilizad estas viviendas destinándolas a alquileres sociales para familias vulnerables⁴⁴. Por otro lado, en Madrid, en 2003 fueron vendidas 2.935 viviendas sociales del antiguo Instituto de Vivienda De Madrid (IVIMA) –actual Agencia de la Vivienda Social (AVS), a la sociedad Encasa Cibeles participada por los “fondos buitres” de inversión Azora-Goldman Sachs.⁴⁵

⁴¹ BELHADJ BEN GÓMEZ, C.: “Precario y ocupación ilegal”. *Revista Aranzadi Doctrinal* num.1/2019, pág. 11

⁴² GARCÍA ABURUZA, M.P.: “Fenómeno “okupa”: perspectiva civil”. *Revista Aranzadi Doctrinal* num.11/2020, pág. 7

⁴³ LÓPEZ JARA, M.: *op.cit.*, pág. 5

⁴⁴ RAMÍREZ CERREZO, A.: “Gobierno, Sareb y banca movilizarán 11.000 viviendas más de alquiler social”. *abc*, 11.02.2021. Disponible en https://www.abc.es/economia/abci-gobierno-amplia-26000-viviendas-parque-para-alquileres-sociales-202102171429_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F

⁴⁵ “El supremo confirma la nulidad de la venta de 3.000 viviendas sociales del IVIMA a un fondo buitre”. *Público*, 13.12.2019. Disponible en <https://www.publico.es/politica/venta-viviendas-ivima-supremo-confirma-nulidad-venta-3000-viviendas-sociales-ivima-fondo-buitre.html>

Por consiguiente, la problemática surge por la falta de recursos de numerosas familias que no pueden optar a alquilar o comprar una vivienda, lo que deriva en lanzamientos y ejecuciones hipotecarias por parte de los bancos. A esto se le suma la escasez de viviendas sociales donde el Gobierno intentar destinar las viviendas vacías propiedad de los bancos a familias vulnerables, y como, por otro lado, son vendidas a éstos “fondos buitres” evitando así ser destinadas a una función social. Por todo ello, aparecen ocupaciones ilegales en estas viviendas siendo el 75% del total de los inmuebles que están ocupados ilegalmente, propiedad de los bancos⁴⁶.

No podemos negar las afirmaciones de los autores con respecto a que el nuevo proceso escapa de la realidad social ya que son la mayoría de estas entidades las que sufren las ocupaciones ilegales. No obstante, cabe resaltar que el objeto del procedimiento es proteger la legítima posesión del inmueble por lo que es necesario una posesión previa inmediata y legítima de la vivienda por la parte actora.

Por ello, considero que este proceso no da cobijo -ni puede dar- a las entidades financieras ya que, aunque sean titulares de la mayoría de bienes inmuebles que son ocupados ilegalmente en España, no pueden acreditar que hayan poseído el inmueble y hayan sido despojados de él, ya que son viviendas vacías o que se encuentran ocupadas ilegalmente. Caso distinto sería que despojaran a aquella persona que posee una vivienda social propiedad del banco y haya sido despojada de la misma, en este caso, sí encontraría amparo en este nuevo proceso ya que la legitimación activa la ostenta tanto el poseedor mediato como el inmediato, aunque sea propiedad de una entidad bancaria.

3.3.3 Legitimación pasiva

La legitimación pasiva, el régimen de notificaciones junto con la medida cautelar, son los ejes principales de la reforma. Los objetivos eran claros: dotar al proceso de la mayor celeridad y efectividad posible sin una merma de los derechos de defensa de los demandados que pudieran conllevar la incoación de posteriores incidentes de nulidad de actuaciones.

Como regla general, el actor tiene la carga procesal de identificar al demandado y designar un domicilio en el que pueda ser localizado (art. 399.1 y 437.1 LEC). Su incumplimiento

⁴⁶ CÓZAR, C.R: “el 75% de los pisos okupados pertenecen a la banca”. *crónicabusiness*, 28.08.2020. Disponible en https://cronicaglobal.elespanol.com/business/75-pisos-okupados-pertenecen-banca_378846_102.html#:~:text=La%20okupaci%C3%B3n%20en%20pisos%20de,ocupados%20en%20Espa%C3%B1a%20son%20suyos.

puede ser un defecto formal que puede conllevar a la inadmisión de la demanda, por ello, el ordenamiento jurídico pone a disposición del justiciable las diligencias preliminares y la posibilidad de que el actor señale varios lugares en los que pueda ser localizado.

En la actualidad, se ha observado la ineficacia de las diligencias preliminares para este cometido. Y, por ello, la identificación de los ocupantes se convierte en una carga excesiva para el actor que, en la práctica, se traduce en la imposibilidad de recuperar su posesión de forma rápida y eficaz. Sobre todo, en aquellos supuestos en los que se produce una rotación de ocupas⁴⁷.

El Magistrado SANCHO GARGALLO puso de manifiesto en la comparecencia la problemática existente antes de la aprobación de la ley manifestando que *“es difícil identificar al ocupante, cuando ya lo has identificado vas a notificarle y ya no está ahí; aparece otro señor distinto, suspendes la diligencia, vuelves otra vez a empezar”*⁴⁸.

Por ello, se incluyó en el artículo 437 LEC un nuevo apartado 3 bis haciendo mención a los *“desconocidos ocupantes”*, y de igual manera en el artículo 441 LEC se añadió un nuevo apartado 1 bis, haciendo mención a los *“ignorados ocupantes”*, con el fin de aceptar demandas contra personas no identificadas pero identificables, ocupantes del inmueble, sin necesidad de acudir a improbables diligencias preliminares, a difíciles gestiones de identificación, o a una denuncia⁴⁹.

Con estas reformas en dichos artículos el legislador prevé que, ante la imposibilidad de identificar a los ocupantes, sea el propio funcionario el que realice el acto de comunicación –entregue copia de la demanda- a cuantos ocupen la vivienda, quien determine la identidad de los ocupas para cuyo fin puede solicitarse el auxilio de los agentes de la autoridad (art. 437.3 bis LEC en relación con el art. 441. 1 bis LEC).

Por lo tanto, no supondría una inadmisión de la demanda por indeterminación de los demandados ya que lo relevante de la identificación de los demandados es notificarles de la existencia del proceso permitiéndoles así ejercer su derecho de defensa con plenitud de garantías procesales y no en sí la identificación de los ocupantes⁵⁰.

⁴⁷ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág 5.

⁴⁸ Comparecencia de D. Ignacio Sancho Gargallo en la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados., núm. 250, 6 de junio de 2017, pág. 12.

⁴⁹ RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E.: *op.cit.* pág. 5.

⁵⁰ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág. 11

Previamente a la reforma, ya las Audiencias Provinciales⁵¹ se habían manifestado que, ante la imposibilidad, excesiva dificultad –en los casos de rotación- o inutilidad de identificar a los ocupantes, consideraban posible dirigir la demanda contra un grupo de personas no identificadas nominalmente, sino por su relación con la vivienda⁵². Esto ya venía siendo reconocido por el TS (4237/1974, de 15 de noviembre de 1974, o 1709/1991, de 1 de marzo de 1991) que la identidad del demandado se puede buscar por cualquier circunstancia que permita su determinación, bastando la indicación de cualquier circunstancia que permita su identificación, o la concreción e individualización que permita conocer con exactitud aquél contra quien se entabla la acción⁵³.

3.3.4 Eventual tercero al que hay que hacer saber la existencia del procedimiento: la Administración competente en materia de servicios sociales

En este proceso puede estar presente, si bien no como parte procesal pero sí como tercero la Administración pública competente en servicios sociales, al que hay que hacerle saber de la existencia del proceso.

La ley lleva a cabo dos menciones expresas, una de carácter general para todo proceso que implique o pueda finalizar con el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda y otra, expresamente prevista para el nuevo proceso posesorio.

La primera mención, como carácter general nos encontramos con el art. 150. 3 LEC, el cual obligaba a notificar a terceros de las resoluciones que se dicten en el proceso cuando puedan verse afectados. Pues bien, se introduce el apartado 4 en este artículo imponiendo la obligación de notificar, tanto la existencia del procedimiento, como la fecha que se fije, en su caso, para el lanzamiento a los Servicios Sociales competentes. Pero la comunicación solo se efectuará cuando previamente los afectados —los ocupantes de la vivienda— autoricen a ello.

⁵¹ SAP de Barcelona (Sección 1ª) de 23 de abril de 2018 (núm. 223/2018 de 23 abril: “*Es también pacífica la doctrina de las Audiencias Provinciales que viene admitiendo la posibilidad de que la demanda se dirija contra los " ignorados ocupantes " de un inmueble, cuando de la ocupación de éste se trata, y ello sin necesidad de ser reseñados los demandados nominalmente sino por su relación con el inmueble litigioso, precisamente por la imposibilidad de hacerlo la parte actora, y sin que ello implique merma de su derecho de defensa pues ese derecho pueden ejercitarlo con plenitud de garantías procesales, en el momento en que se produce el emplazamiento.*”

⁵² SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág. 10-11.

⁵³ SAP de Toledo (Castilla-La Mancha) de 5 de junio de 2019 (rec. núm. 174/2019)

En segundo lugar, el nuevo artículo 441.1 bis LEC, señala en su último párrafo que *“En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan”*. En este caso, la obligación a la Administración se concreta fijándole un plazo para adoptar las medidas de protección que procedan.

En ambas previsiones legales (la genérica del art. 150.4 y la concreta del art. 441.1 bis LEC) la notificación a la Administración tiene como presupuesto que los interesados consientan.

Las personas que prestan el consentimiento son los ocupantes que habiten en la vivienda. El problema surge cuando en el domicilio se encuentra un menor de edad en el momento en el que se está llevando a cabo el acto de comunicación. En estos casos, el menor no podrá prestar el consentimiento, por ello, el requerimiento sobre traslado o no a la Administración, deberá practicarlos alguno de los moradores adultos.

La respuesta al requerimiento bastará la que se le facilite al funcionario judicial o procurador actuante que lleve a cabo el acto de comunicación. No obstante, no necesariamente debe efectuarse en un momento inicial, pudiendo comparecer posteriormente en el Juzgado y manifestarlo entonces, incluso modificando la negativa inicial que hubiese dado, si bien para evitar fraudes estas modificaciones en el cuanto al deseo o no de comunicación a la Administración en ningún caso deben suponer ampliación o suspensión de los plazos procesales pues chocarían con la idea de celeridad que se persigue.

Este nuevo proceso recoge este requisito al haberse producido lanzamientos o ejecuciones hipotecarias con menores de edad en el domicilio y cuyas familias no disponen de otra vivienda a la que acudir. Como consecuencia, Naciones Unidas ha llamado la atención a nuestro país considerando que viola el derecho a la vivienda adecuada recogida en el Pacto para los Derechos Civiles y Políticos de 1966.

Como doctrina general, señala el Comité de Derechos Sociales y Culturales de Naciones que el Estado debe *«adoptar todas las medidas necesarias para que en lo posible se les proporcione otra vivienda (...) Los Estados partes deben prestar especial atención en los*

casos que los desalojos afecten a mujeres, niños, personas mayores, personas con discapacidad; así como otros individuos o grupos que sufran discriminación sistémica o estén en una situación de vulnerabilidad»⁵⁴.

3.4 COMPETENCIA

La competencia objetiva para el conocimiento de estas demandas es de los Juzgados de Primera Instancia (art. 85 LOPJ en relación con el art. 45 LEC), sin que los Juzgados de Paz pudieran conocer este tipo de demandas.

La competencia territorial, en consideración con el art. 52.1. 1º LEC, es del Juzgado del lugar en que esté sita la cosa litigiosa, y no cabe sumisión expresa o tácita (art. 54.1 LEC) ya que nos encontramos ante un fuero legal imperativo.

En cuanto a la competencia funcional, de conformidad con el artículo 61 LEC, quién tenga competencia objetiva, también tiene competencia funcional “*salvo disposición legal en otro sentido*”.

3.5 PROCEDIMIENTO: ESPECIALIDADES

3.5.1 La demanda, acumulación de acciones y requisitos de procedibilidad

En relación con su forma, resultan de aplicación las disposiciones generales que para el juicio verbal contiene el art. 437.1 LEC que remite, a su vez, a lo previsto para el juicio ordinario por el art. 399 LEC, siendo también de aplicación lo dispuesto para dicho juicio en materia de preclusión de alegaciones y litispendencia.

Como especialidades para este nuevo procedimiento con respecto a la demanda se prevén dos: 1) la posibilidad de no identificar inicialmente al demandado; 2) Acreditación del derecho a poseer⁵⁵.

Como mencionamos anteriormente, la demanda podrá dirigirse contra los desconocidos ocupantes de la misma y quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado por los agentes de la autoridad, ya que las dificultades para la determinación de la legitimación pasiva se solventa mediante una interpretación finalística y racional de las

⁵⁴ LÓPEZ JARA, M.: *op.cit.*, pág. 7-9

⁵⁵ LÓPEZ JARA, M.: *op.cit.*, pág. 10

reglas de personación e intervención, pues la indeterminación de los poseedores en el tiempo no puede impedir, por la propia naturaleza recuperatoria de la acción que se ejercita, dirigirla no sólo frente a quienes aparecen como poseedores actuales sino también frente a los “ignorados ocupantes” o expresión similar, que podrán identificarse durante el curso del procedimiento.

En cuanto a la segunda especialidad, es un requisito de procedibilidad que el actor acompañe a la demanda el título en el que funde su derecho a poseer (art. 437. 3 bis “*in fine*” LEC) y se deberá de determinar cuándo se ha producido la privación de la posesión cuya inmediata recuperación se insta (art. 439. 1 LEC y STS 507/2017, de 19 de septiembre de 2017)⁵⁶.

El artículo 439 LEC contempla el plazo de un año desde la perturbación o despojo de la posesión. Dicho artículo hace referencia a “*las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión*” con lo que indudablemente se está haciendo referencia al art. 250.1. 4º LEC.

La reforma de este nuevo proceso recogido en la Ley 5/2018 fue criticada al continuar limitando el plazo a un año, incluso se presentaron dos enmiendas para modificar dicho artículo. No obstante, fueron retiradas ya que algunos autores consideran que debe de ser una reacción inmediata a una perturbación muy próxima en el tiempo. Además, encasillan el nuevo proceso en el tradicional interdicto de recobrar la posesión⁵⁷.

En definitiva, el plazo recogido en el art. 439.1 LEC es un plazo procesal y no un plazo sustantivo. La norma no fija el plazo durante el cual una persona es considerada poseedor por el ordenamiento. Lo que art. 439.1 LEC regula es el plazo temporal durante el cual el justiciable puede acceder a un mecanismo de tutela jurisdiccional específico. Por ello, si el actor cree, por las razones que sea, que incluso pasado el plazo de un año sigue teniendo, no solo un derecho a poseer (*ius possidendi*), sino un derecho a seguir poseyendo (*ius possessionis*) – nosotros creemos que no lo tendría atendiendo a la

⁵⁶ PÉREZ LOSA, LL.: *op.cit.* pág. 55-56.

⁵⁷ Comparecencia de D. Ignacio Sancho Gargallo en la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, núm. 250, 6 de junio de 2017, págs. 12 “*Creo que es bueno ajustarse al periodo actual legal del interdicto de un año. Decía antes que esta tutela sumaria que supone anticipar el fallo, anticipar la consecuencia y el objetivo al propio enjuiciamiento o valoración de los derechos en juego, requiere un título muy fuerte, una apariencia muy clara de derecho, pero, junto a eso, alguna circunstancia que ponga en evidencia la necesidad de una actuación inmediata, y esto solo puede venir determinado si la perturbación haya sido muy próxima en el tiempo, inmediata o de un año, a mi modo de ver*”

naturaleza del proceso- podrá hacerlo valer por el procedimiento pertinente que a su derecho convenga. Pero desde luego, no a través del juicio verbal de tutela sumaria de la posesión regulado en el art. 250.1.4 LEC (LA LEY 58/2000)⁵⁸.

Respecto a la acumulación de acciones, el artículo 437.4 LEC permite de forma excepcional la acumulación objetiva de acciones en los cuatro supuestos recogidos en dicho artículo ya que, la regla general, es que en el juicio verbal no es posible la acumulación de acciones⁵⁹.

En el presente procedimiento no es posible la acumulación objetiva dado que la sentencia que se dicte no goza de los efectos de cosa juzgada material, por la razón de que no se ha podido enjuiciar la totalidad de la relación jurídica, y permite, por ello, la reproducción de la cuestión en juicio plenario. Por lo tanto, no pueden tramitarse las acciones que conforman un proceso sumario y un proceso plenario, pues no es posible que una sentencia goce en parte de los efectos de la cosa juzgada material y en otra parte no⁶⁰.

3.5.2 Admisión de la demanda y medida cautelar

La admisión a trámite de la demanda del juicio verbal se acuerda por el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, previo examen de los presupuestos procesales y requisitos formales.

En el presente caso, como anteriormente hemos mencionado, es necesario que el actor acompañe a la demanda el título en el que funde su derecho a poseer (arts. 439.5 y 437.3 bis LEC).

La especialidad en este nuevo proceso es la posibilidad que el art. 441.1 bis otorga al actor de solicitar, en la demanda, la inmediata entrega de la posesión de la vivienda. Si el demandante ha solicitado tal medida, en el decreto de admisión el LAJ requerirá para que aporten, en el plazo de 5 días, título que justifique su situación posesoria. En caso contrario, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que se hubiese acompañado título suficiente para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabra

⁵⁸ SCHUMANN BARRAGÁN, G.: *op.cit.*, pág. 10-11.

⁵⁹ LÓPEZ JARA, M.: *op.cit.*, pág. 3

⁶⁰ PÉREZ LOSA, L.: *op.cit.* pág. 55

recurso alguno y se llevará efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontrasen en ese momento en la vivienda.

Se trata de una medida cautelar especial en la que sólo se exige el “*fumus boni iuris*”, sin necesidad del “*periculum in mora*” ni de caución, y con efectos “*erga omnes domi*”⁶¹.

Algunos autores consideran que la naturaleza de este “incidente” no está del todo clara. El LAJ, LÓPEZ JARA, considera que no tiene naturaleza de medida cautelar al no pretender el resultado del posterior proceso. Por otro lado, tampoco tiene naturaleza de “incidente” puesto que de la definición de las cuestiones incidentales podemos observar que no refleja la realidad de este proceso, ya que el objeto del proceso principal y del incidente, son el mismo. En definitiva, llega a la conclusión de que el procedimiento a seguir es el propio del proceso monitorio ya que cuya existencia depende de la voluntad del demandante al ser la medida opcional por el actor⁶².

Con respecto a los posibles títulos que puede presentar el demandado para justificar su posesión, el Tribunal Constitucional, en Sentencia del Pleno 32/2019 de 28 Feb. 2019, Rec. 4703/2018 (LA LEY 10171/2019), ante el recurso de inconstitucionalidad presentado ante la totalidad de la Ley 5/2018 (LA LEY 9487/2018), analizó, entre otros puntos, este trámite incidental.

El alto tribunal manifestó que “*si el juez aprecia que el título jurídico aportado por el actor es bastante para acreditar su derecho a poseer la vivienda y el ocupante no aporta título válido que justifique su situación posesoria, dictará auto ordenando la inmediata entrega de la vivienda al demandante y el desalojo del ocupante*”. El TC llega a dicha afirmación al analizar que se trata de un proceso especial el cual tiene una cognición limitada por ser un juicio sumario, pero que ello no veda al demandado de la posibilidad de defenderse, afirmando que no existe indefensión material al otorgársele la posibilidad de fundar su derecho a continuar poseyendo⁶³.

⁶¹ *Idem.* pág. 57

⁶² LÓPEZ JARA, M.: *op.cit.*, pág. 12-13

⁶³ Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703-2018. Pág. 11: “*Debe por tanto rechazarse la tacha de inconstitucionalidad referida a que el proceso especial para la recuperación de la posesión de una vivienda ocupada creado por la Ley 5/2018 vulnera los derechos a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) y a la defensa y a un proceso con todas las garantías (art. 24.2 CE) de quienes resultan ser demandados en dicho proceso, por el carácter expeditivo de este, que no garantizaría, según los diputados recurrentes, los principios de contradicción y de igualdad de armas procesales*”

“*el demandado en el proceso sumario instituido por la Ley 5/2018 podrá oponerse eficazmente a la pretensión del actor acreditando que dispone de título suficiente que justifique su situación posesoria –lo*

Además, matiza que, al darle esta posibilidad al demandado ante la pretensión del demandante, ambas partes se encuentran en igualdad de armas procesales lo que hace efectivo el principio de contradicción en este proceso.

El magistrado del Tribunal Supremo MAGRO SERVET menciona los títulos posibles del demandado que podría alegar como título suficiente ante la pretensión del actor tras el pronunciamiento del TC. El magistrado expuso que *“Los títulos podrían ser los siguientes: pago de recibos de luz, agua, teléfono, gastos de comunidad, referidos al mismo inmueble donde conste de forma clara e incontrovertida la referencia y mención del inmueble y la del demandado que exhibirá el título ante el juez que le ha requerido de ello. Por consecuencia, no valdría cualquier documento por el que se acreditara el pago de los gastos, o servicios concretos, sino que debe existir una correspondencia nominal del pagador del recibo y su directa referencia al inmueble que es objeto de la ocupación, según alega el demandante. De no ser así se rechazaría ese documento al no poder ser calificado como «título bastante» con el que articular una oposición seria y eficaz ante la reclamación del actor por esta vía urgente e incidental”*⁶⁴.

En este contexto, es relevante que aperecibamos al profesional que se encarga de prestar estos servicios de que no acepte pago de los gastos comunes de la vivienda sin autorización expresa del propietario del inmueble, ya que según las afirmaciones del Magistrado, podría suponer un título bastante para justificar la posesión y, lo que supondría para el demandante, no poder acudir a este nuevo proceso especial –más rápido y eficaz- sino acudir a un proceso plenario prolongándose de forma indeterminada en el tiempo.

3.5.3 Ejecución

Finalmente, con respecto a la ejecución inmediata, se permite acortar los plazos de ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días previsto en el art. 548 LEC (art. 441. 1 bis LEC). SÁNCHEZ GARCÍA, considera

que excluiría la pretendida ocupación ilegal-, o que el título esgrimido por el demandante no es bastante para fundar su alegado derecho a poseer la vivienda. Como ha señalado el abogado del Estado, el proceso especial introducido por la ley impugnada tiene por objeto exclusivamente la recuperación de la posesión de viviendas por razón de su ocupación fáctica, sin título jurídico alguno. Si el demandado puede aportar un título, cualquiera que sea, que justifique su situación posesoria –para lo cual la ley habilita un plazo suficiente-, ello le basta, sin necesidad de otro alegato, para oponerse eficazmente a la pretensión ejercitada por el actor en este proceso sumario.”

⁶⁴ MAGRO SERVET, V.: “Análisis de los títulos de oposición de los «okupas» ante demandas por la vía del art. 441.1 bis. 2º LEC”, *Diario La Ley*, Nº 9419, Sección Doctrina, 21 de mayo de 2019, Wolters Kluwer.

que es innecesario otorgar plazo de cumplimiento de la sentencia ya que quien esté ocupando una vivienda ajena y se ha mantenido hasta la sentencia, ya no la dejará voluntariamente, y para evitar el mantenimiento de una situación antijurídica, es lógico que se acorte el plazo para el cumplimiento de la sentencia.

Esta ejecución no será necesaria si junto con la demanda se ha solicitado la entrega inmediata del bien inmueble. En el caso de que no se haya solicitado, una vez la sentencia sea firme y estimatoria el LAJ responsable de la misma ordenará la entrega del mismo, pero le concederá un plazo al ejecutado para que retire sus cosas del inmueble si no se tendrán por abandonadas⁶⁵.

4. CONCLUSIONES

Hemos podido observar que la escasez de recursos para obtener o mantener una vivienda ha supuesto un mayor número de ocupas en viviendas vacías propiedad de los bancos, o en la imposibilidad del pago de la renta del contrato de arrendamiento –*verbi gratia*-. Pero, también, sabemos la existencia de organizaciones mafiosas que se aprovechan de la situación de necesidad de las personas, para obtener beneficios económicos ocupando viviendas de personas físicas o viviendas sociales.

Ante esta situación, y tras analizar lo señalado por el magistrado SANCHO GARGALLO, el legislador ha actualizado el antiguo interdicto de recobrar la posesión, donde los poseedores que funden su derecho en un título legítimo podrán hacer valer el mismo ante estas personas, salvo que los demandados ostenten título suficiente que legitime su posesión.

En mi opinión, considero que es un gran avance dotar a los poseedores legítimos o titulares de la propiedad de distintos cauces para proteger su derecho, ya que parece que la modificación normativa del juicio verbal para la tutela sumaria de la posesión (art. 250.1. 4º LEC), otorga mayor celeridad al proceso de desalojo de los ocupas ilegales.

La posibilidad de solicitar el inmediato desalojo junto con la demanda y dirigir y notificar la misma a los desconocidos ocupantes, supone un adelantamiento a los fraudes que llevaban a cabo los ocupas. Además, si no se ha solicitado la inmediata entrega del bien inmueble junto con la demanda, una vez se dicte sentencia estimatoria, no es necesario

⁶⁵ PÉREZ LOSA, LL.: *op.cit.*, pág. 63

esperar al plazo de 20 días para hacerla efectiva, por lo que garantiza, de este modo, la inmediata recuperación de la vivienda.

Esta regulación supone un acierto no solo por la adaptación a las nuevas estrategias de los ocupas, sino también a la protección que otorga tanto al titular del bien inmueble como al poseedor legítimo –v. *gratia*: protege al arrendador y arrendatario-

Los demandados únicamente podrán argumentar en la contestación a la demanda: la falta de título suficiente por parte del demandante, o que ostentan título bastante para proteger su derecho a poseer. Lo que demuestra la sumariedad del proceso y la carencia de los efectos de la cosa juzgada ya que el objeto del proceso es limitado.

Por otro lado, además de proteger al poseedor o titular legítimo de la vivienda, también protege a los ocupas –los que se encuentren en estado de vulnerabilidad- al darle la posibilidad de poner en conocimiento a la Administración pública su situación de necesidad. De este modo, la Administración Pública no deja de lado a aquellas personas que ocupan por necesidad y no con intenciones fraudulentas.

No obstante, para ello es necesario que la Administración cuente con un parque de viviendas públicas para así garantizar la efectividad de su intervención y garantizar, también, el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE).

Por ello, la venta de viviendas sociales a “fondos buitres” supone un grave perjuicio para estas personas incumpliendo los poderes públicos con su obligación de promover iniciativas para garantizar el derecho a una vivienda. Además de carecer de lógica ya que se aprobó este procedimiento para erradicar la ocupación ilegal y otorgar protección a los más vulnerables, pero si la Administración no los puede proteger por haber vendido las viviendas sociales, estas personas volverán a ocupar otra vivienda para evitar dormir en la calle, encontrándonos así sumergidos en un bucle.

Para concluir, la actualización del antiguo interdicto de recobrar la posesión parece suponer que será el cauce por excelencia ante el cual acudirán los titulares de la propiedad o de la posesión para proteger su derecho legítimo ante el despojo de la vivienda. No obstante, las Administraciones públicas no pueden quedarse atrás, sino que deben hacer cumplir con los servicios que la ley garantiza y promover parques de viviendas sociales con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna. Por otro lado, las mafias intentaran buscar otras formas fraudulentas para seguir llevando a cabo su actividad, pero,

al menos, el legislador se ha adelantado a las prácticas actuales garantizando la celeridad del desalojo.

5. BIBLIOGRAFÍA

- BELHADJ BEN GÓMEZ, C.: “Precario y ocupación ilegal”. *Revista Aranzadi Doctrinal* num.1/2019.
- BELTRÁN, A: “La ocupación ilegal, las mafias, la falta de vivienda social”. *HipotecasPlus*, 24.02.2021. Disponible en <https://www.hipotecasplus.es/la-ocupacion-ilegal-las-mafias-la-falta-de-vivienda-social/>
- CEDÓ, F: “Las mafias de la ocupación de viviendas cambian de estrategia”. *La Vanguardia*, 01.04.2021. Disponible en <https://www.lavanguardia.com/local/catalunya/20210401/6621478/mafias-ocupacion-viviendas-estrategia-cataluna.html>
- “Concepto posesión como derecho real”. *Iberley*, 05.10.2016. Disponible en <https://www.iberley.es/temas/concepto-posesion-60198>
- CÓZAR, C.R: “el 75% de los pisos okupados pertenecen a la banca”. *crónicabusiness*, 28.08.2020. Disponible en https://cronicaglobal.elespanol.com/business/75-pisos-okupados-pertenecen-banca_378846_102.html#:~:text=La%20okupaci%C3%B3n%20en%20pisos%20de,ocupados%20en%20Espa%C3%B1a%20son%20suyos.
- El supremo confirma la nulidad de la venta de 3.000 viviendas sociales del IVIMA a un fondo buitre”. *Público*, 13.12.2019. Disponible en <https://www.publico.es/politica/venta-viviendas-ivima-supremo-confirma-nulidad-venta-3000-viviendas-sociales-ivima-fondo-buitre.html>
- FERNÁNDEZ, C: “Cuando okupa se escribe con «k»: “Estamos contra toda especulación, también la de las mafias”. *Murciaplaza.*, 12.10.2020. Disponible en <https://murciaplaza.com/cuando-okupa-se-escribe-con-k>
- FRANCISCO VARELA, A: “Vivienda social en España: en mínimos históricos y a la cola de la Unión Europea”. *Business Insider*, 27.03.2021. Disponible en <https://www.businessinsider.es/vivienda-social-espana-minimos-historicos-cola-ue-834281>
- GARCÍA ABURUZA, M.P.: “Fenómeno “okupa”: perspectiva civil”. *Revista Aranzadi Doctrinal* núm.11/2020.
- GÓMEZ-FERRER MORANT, R. “Artículo 47 CE: Derecho a una vivienda digna y adecuada”. *Diariolaley*, 28.11.2018. Disponible en

<https://diariolaley.laleynext.es/dli/2019/01/28/articulo-47-ce-derecho-a-una-vivienda-digna-y-adecuada>

- HELLÍN, J: “El alquiler de una vivienda en España cuesta de media 674 euros al mes, según Fomento”. *Europapress* 26.09.2019, Madrid. Disponible en <https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-alquiler-vivienda-espana-cuesta-media-674-euros-mes-fomento-20190926123352.html>
- IBARRA SÁNCHEZ, J.J., “La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes”, *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 10/2018
- JIMÉNEZ PARÍS, J. M. La ocupación de inmuebles en el Código Penal español. Madrid: Reus, 2018.
- LÓPEZ JARA, M.: “El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal”, *laleydigital* N° 6, junio 2018.
- MAGRO SERVET, V.: “Análisis de los títulos de oposición de los «okupas» ante demandas por la vía del art. 441.1 bis. 2º LEC”, *Diario La Ley*, N° 9419, Sección Doctrina, 21 de mayo de 2019, Wolters Kluwer.
- PÉREZ, J: “La duración media de los contratos en España cae a 49 días en 2019, según USO”. *Europapress*, 23.01. 2020, Madrid. Disponible en <https://www.europapress.es/economia/laboral-00346/noticia-duracion-media-contratos-espana-cae-49-dias-2019-uso-20200123131134.html>
- PÉREZ LOSA, LL. “Análisis del nuevo procedimiento judicial de desahucio exprés derivado de la ley 5/2018”. En AA.VV. IZQUIERO, P. Y PICÓ, J. (Dir.) *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*, 2º ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2018.
- RAMÍREZ CEREZO, A.: “Gobierno, Sareb y banca movilizarán 11.000 viviendas más de alquiler social”. *abc*, 11.02.2021. Disponible en https://www.abc.es/economia/abci-gobierno-amplia-26000-viviendas-parque-para-alquileres-sociales-202102171429_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F
- RIERA, M: “Requisitos para pedir una hipoteca en 2021”. *HelpMyCash*, 01.06.2021. Disponible en <https://www.helpmycash.com/hipotecas/requisitos-hipoteca/#1-ahorros-de-al-menos-el-30-de-la-vivienda>

- RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. “Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda”. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10/2018
- SCHUMANN BARRAGÁN, G.,” El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la ley 5/2018. su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”. *Diario La Ley*, núm. 9264, 21 de septiembre de 2018.