

FEDERICO ADÁN DOMÈNECH

*Profesor Agregado de Derecho Procesal,
acreditado como Catedrático de la Universidad Rovira i Virgili
federic.adan@urv.cat*

ELGA MOLINA ROIG

*Profesora Asociada de Derecho Civil
de la Universidad Rovira i Virgili
elga.molina@urv.cat*

NOVEDADES PROCESALES EN MATERIA ARRENDATICIA

PUBLICAT A LA
«REVISTA JURÍDICA DE CATALUNYA»
NÚM. 2, 2019

NOVEDADES PROCESALES EN MATERIA ARRENDATICIA

por

FEDERICO ADÁN DOMÈNECH

*Profesor Agregado de Derecho Procesal,
acreditado como Catedrático de la Universidad Rovira i Virgili
federic.adan@urv.cat*

ELGA MOLINA ROIG

*Profesora Asociada de Derecho Civil
de la Universidad Rovira i Virgili
elga.molina@urv.cat*

RJC, núm. 2-2019, pgs. 343-368

RESUMEN: *El legislador español se ha caracterizado, tradicionalmente, por una excesiva, en ocasiones actividad. La materia arrendaticia no ha sido una excepción a este dinamismo, más bien lo contrario, pues son diferentes los textos normativos dictados en los últimos años en esta disciplina, cuyo articulado ha incidido, de manera directa, en cuerpos legales tanto sustantivos como procesales. En este artículo se pretende analizar las últimas reformas legislativas que han modificado la tutela judicial en materia arrendaticia, en concreto las novedades legislativas introducidas tanto por el RDL 7/2019, el cual abre la posibilidad de realizar reclamaciones sobre arrendamientos urbanos por el proceso verbal, facilita la coordinación entre los Juzgados y los servicios sociales, establece la obligación de suspender el proceso cuando los demandados son colectivos vulnerables y prohíbe los lanzamientos con fecha abierta.*

ABSTRACT: *One of the traditional characteristics of the Spanish legislator has been an excess of activity. Tenancy law is no exception to such dynamism – in fact, quite the contrary – and various normative texts have been published in recent years that have had a direct effect on both substantive and procedural bodies of law. This article aims to analyse the latest legislative reforms that have modified legal rights on matters of tenancy and, in particular, the new legislation introduced by Royal Decree 7/2019, which paves the way for claims on urban tenancy by means of the verbal process, facilitates coordination between the courts and social services, obliges proceedings to be suspended when the defendants are in a position of vulnerability and prohibits eviction orders with no set date.*

Palabras clave: *Propiedad, Posesión, Ocupación, Vivienda, Lanzamiento, Alquiler, Desahucio, Vulnerable*

Keywords: *Property, Possession, Occupation, Housing, Eviction order, Rent, Foreclosure, Vulnerable*

SUMARIO: I. REAL DECRETO LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER. 1. Modificación de los criterios de tramitación de los procesos en materia arrendaticia. 2. Suspensión temporal del proceso de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. 3. Prohibición de los lanzamientos con fecha abierta. II. LEY 5/2018 DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2000 DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS. 1. Instauración de un nuevo instrumento procesal. 2. Posicionamiento del Tribunal Constitucional en relación con el nuevo proceso. 3. Cauce legal proceso. 4. Ámbito de aplicación. 5. Órgano judicial competente. 6. Legitimación. 7. Inicio del proceso. 8. Análisis de la demanda. 9. Posibles actuaciones del demandado. 10. Formulación de la contestación a la demanda. 11. Vista y sentencia. 12. Impugnación y ejecución de la sentencia. III. CONCLUSIONES.

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

El Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler¹ modifica la LEC para introducir algunas novedades importantes respecto al proceso de desahucio por falta de pago y otras reclamaciones judiciales. Las modificaciones realizadas se refieren a tres aspectos: a) La modificación del art. 249.1.6 LEC para que los procedimientos tengan la tramitación judicial que corresponda según la cuantía a tenor de las reglas generales de la LEC, excepto la reclamación de rentas o cantidades asimiladas o el desahucio por impago de la renta o expiración del plazo contractual. b) La obligación del Juzgado de informar a servicios sociales y a los arrendatarios de la posibilidad de acudir a dichos servicios, para que aprecien si hay una situación de vulnerabilidad y, en estos casos, el Juzgado suspenda el proceso durante un mes o dos, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica, (arts. 440.3 y 4 y 441.5, 549.4 y 686.1 LEC). c) Se prohíben los lanzamientos con fecha abierta, estableciendo que deberá fijarse por el órgano judicial el día y la hora exacta del mismo en la notificación del proceso de desahucio (art. 440. 3 y 4 LEC).

1. BOE 05/03/2019, núm. 55.

1. MODIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE TRAMITACIÓN DE LOS PROCESOS EN MATERIA ARRENDATICIA

Con anterioridad a la modificación introducida por el art. 249.1 LEC, las controversias sobre arrendamientos urbanos se tramitaban por el juicio ordinario por razón de la materia e independientemente de la cuantía que se reclamara, excepto los supuestos en los que se pretendiera la reclamación de rentas o el desahucio por falta de pago de rentas o por expiración del plazo de vigencia contractual que se tramitaban, independientemente de la cuantía, por el juicio verbal (art. 250.1.1 LEC). Tras la aprobación de la reforma, se aplica la regla general que permite que sea la cuantía del objeto del procedimiento la que determine si se aplica el juicio ordinario o verbal. Así, en los supuestos en los que la cuantía a reclamar no supere los seis mil euros, las controversias que versen sobre arrendamientos urbanos se podrán tramitar por el juicio verbal (art. 250.2 LEC).

Con la regulación anterior, que obligaba al actor a acudir al juicio ordinario, se pretendía proteger al arrendatario, pues este proceso, que se caracteriza por ser más *lento, complejo y principalmente escrito*, da más garantías que el proceso verbal y evita en todo caso que el arrendatario se pueda encontrar en una situación de indefensión. Sin embargo, en nuestra opinión, tras la modificación introducida por la Ley 42/2015, de reforma de la LEC² se consigue eliminar los posibles riesgos de indefensión del actor³. Pues se incorpora al juicio verbal la contestación escrita del demandado, que tendrá un plazo de 10 días, se celebrará la vista si una de las partes lo solicita, se puede acordar un trámite de conclusiones y se permite interponer recurso de reposición contra las resoluciones del Tribunal sobre la admisión e inadmisión de pruebas.

Esta nueva regulación del art. 249.1.6 LEC, que ya se incluía en la Proposición de Ley de medidas de fomento del alquiler estable de vivienda presentada por el Grupo parlamentario Socialista (en adelante, Proposición de Ley del PSOE)⁴, fue muy demandada por los profesionales del Derecho, pues evita que el arrendatario tenga que acudir al proceso ordinario, lento y costoso, para tramitar reclamaciones de poco valor económico (no superior a 6.000 euros) como puede ser la devolución de la fianza o la satisfacción de algún gasto, como por ejemplo el abonado por el inquilino en virtud del art. 21.3

2. BOE 06/10/2015 núm. 239.

3. En este mismo sentido, FUENTES-LOJO RIUS, A., «El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos arrendaticios de derechos sustantivo y procesal» en *Revista de Derecho inmobiliario Lefebvre – El Derecho* núm. 72, marzo de 2019, p. 6.

4. BOCG-12-B-237-1.

LAU. Así, en estos supuestos el arrendatario se podrá beneficiar del juicio verbal, que se caracteriza por ser eminentemente **oral, concentrado, rápido** y más sencillo, con plazos más reducidos, si lo comparamos con el proceso ordinario. Otra ventaja es que se podrán tramitar las reclamaciones sobre arrendamientos urbanos sin la postulación procesal, pues no es necesaria la intervención de Abogado ni Procurador en los juicios verbales que por razón de la cuantía no superen los dos mil euros (art. 23.2.1 LEC).

Así, se favorece el ejercicio de la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) haciendo más asequible las reclamaciones judiciales para los arrendatarios, de forma que se podrán discutir cuestiones que, hasta ahora, normalmente, no se sustentaban a través de procesos judiciales por el coste y la lentitud del proceso. Como, por ejemplo, la devolución de la fianza, las reparaciones y obras de conservación y las cláusulas abusivas incluidas en los contratos de arrendamiento de vivienda. Pues, dada la corta duración de los contratos de arrendamiento, de tres, cinco o siete años, los arrendatarios normalmente preferían perder estos beneficios e incluso abandonar la vivienda arrendada antes que acudir a un proceso ordinario para resolver las controversias⁵.

Cabe resaltar que la redacción del art. es poco acertada, pues puede dar lugar a confusión respecto a si el art. 249.1.6 LEC pretendía que se acudiera al juicio ordinario en los supuestos en los que la demanda no verse sobre reclamaciones de cantidad. Sin embargo, aunque falta ver cuál es la posición de los Tribunales de Justicia respecto a esta cuestión, en nuestra opinión, esta no ha sido la voluntad del legislador ya que vaciaría de contenido este art. y reduciría sustancialmente los beneficios que hemos visto que proporcionaría la mencionada modificación. Además, cabe tener en cuenta que en materia arrendaticia no existen los procedimientos de cuantía indeterminada, ya que en los supuestos en los que la demanda no verse sobre reclamaciones de cantidad, la cuantía del procedimiento será la equivalente al importe de una anualidad de renta (art. 251.9 LEC).

2. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL PROCESO DE DESAHUCIO EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD

Se realiza una fusión entre la normativa contemplada en el RDL 21/2018 y la Proposición de Ley del PSOE respecto a los arts 441.5, 549.4 y 686.1 LEC. De forma que cuando se interponga la demanda, con el requerimiento de pago y, antes del lanzamiento en el despacho de ejecución será necesario, no solo

5. MOLINA ROIG, E. *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, ed. Tirant lo Blanch, 2018, Valencia, pgs. 280 y 282.

que el Juzgado informe al demandado que puede acudir a servicios sociales (como establecía el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en adelante RDL 21/2018)⁶, sino que también deberá comunicar de oficio a servicios sociales la existencia del procedimiento. Esto debe realizarse para que, en ambos casos, los servicios sociales puedan valorar si el hogar se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica y notificarlo al Juzgado para que se proceda a la suspensión del proceso.

El proceso se suspenderá hasta que los servicios sociales adopten las medidas oportunas, durante un plazo máximo de un mes, si el arrendador es persona física, o de tres meses si es persona jurídica (dos meses con el RDL 21/2018), a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial.

La finalidad de esta suspensión es que la Administración pública disponga de un plazo mayor para buscar una alternativa habitacional a los afectados, tal y como exige la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) en virtud del art. 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos que regula el Derecho a la vida privada y familiar⁷.

Con anterioridad a esta reforma de la LEC, diferentes Administraciones Públicas ya habían acordado protocolos de comunicación entre los Tribunales de Justicia y los servicios sociales, como por ejemplo el acordado para Barcelona el 04/03/2013⁸, el multiprotocolo para Catalunya⁹ de 05/07/2013, el formulado entre el Colegio de Abogados de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona el 26/03/2012¹⁰ o el acordado por el Gobierno Vasco, el Consejo General del Poder Judicial y la Asociación de municipios Vascos el 18/06/2013¹¹,

6. BOE 18/12/2018 núm. 304.

7. SSTEDH de 9 de octubre de 2007 (JUR 2007, 298821, Stankova vs. Eslovaquia), de 24 de abril de 2012 (JUR 2012, 142849, *Yordanova y otros vs. Bulgaria*), de 5 de diciembre de 2013 (TEDH 2013, 89, Skrtic vs. Croacia), de 17 de octubre de 2013 (JUR 2013, 321282. Caso Winterstein y otros vs. Francia) y de 18 de febrero de 1999 (TEDH 19995) (*Larkos vs. Chipre*). Y en España, por ejemplo, STEDH de 28 de enero de 2014 (TEDH 20146, A.M.B. y otros vs. España).

8. Protocolo de actuación entre el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el Ayuntamiento de Barcelona, el departamento de justicia de la Generalitat de Cataluña, la Secretaria de gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el Colegio de Abogados de Barcelona y el Colegio de procuradores de los Tribunales de Barcelona, de ejecución de las diligencias de lanzamiento al partido judicial de Barcelona.

9. Protocol d'excució de les diligències de llançament als partits Judicials de Catalunya, 07/05/2013. Resolución JUS/1696/2013, 16 de julio, DOGC núm. 6431, 2 de agosto de 2013.

10. Tal y como se recoge en la citada Resolución JUS/1696/2013.

11. Disponible en:

http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Relaciones_institucionales/Convenios/Convenio_de_colaboracion_entre_el_Consejo_General_del_Poder_Judicial_el_Gobierno_Vasco_y_la_Asoociacion_de_Municipios_Vascos__EUDEL__sobre_la_deteccion_de_supuestos_de

para poder actuar cuando se detecten situaciones de vulnerabilidad (menores, ancianos, enfermos, etc.). Sin embargo, aunque existía una voluntad de coordinación entre los diferentes entes, era necesaria una previsión legal, que estableciera esta obligación de forma genérica, para que se aplicara, de forma homogénea, por todos los órganos judiciales.

La posibilidad de suspender el proceso judicial ya se daba en el art. 704.1 LEC al prever que el ocupante de una vivienda habitual sobre la que se haya acordado un lanzamiento pueda solicitar una prórroga de un mes, por causa de necesidad. Plazo que podrá prorrogarse un mes más si hay motivo justificado. Esta prórroga normalmente se acreditaba, mediante informe de servicios sociales, conforme este plazo era necesario para encontrar una alternativa habitacional por la situación de vulnerabilidad de la familia que va a ser desahuciada. Ahora, con la nueva reforma de la LEC, el Juez debe suspender obligatoriamente el proceso cuando aprecie una situación de vulnerabilidad, y esto debe comprobarse en diferentes momentos del proceso: en el requerimiento de pago al demandado (art. 441.5 LEC) o, en la fase de ejecución, antes de que se proceda al lanzamiento (art. 549.4 LEC).

Sin embargo, una vez transcurrido el plazo máximo de suspensión, se debe alzar la misma y continuar con el procedimiento. De forma, que se plantean varios interrogantes sobre qué medidas son las que podrán adoptarse en plazos tan breves, pues es difícil que la Administración Pública pueda atender rápidamente todos los casos que se planteen, cuando apenas hay vivienda social en España (2,5%)¹². Además, con anterioridad a esta regulación, los Tribunales de Justicia¹³ en varias ocasiones habían suspendido los procesos desahucios durante plazos más largos, básicamente cuando se acreditaba que había menores en la vivienda en riesgo de quedar sin hogar. La medida se fundamenta en el superior interés de los menores reconocido en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de protección de los menores¹⁴.

Por otro lado, cabe tener en cuenta que estas medidas indiquen en la duración del procedimiento, que se diseñó por el legislador como de tramitación sumaria, con causas de oposición tasadas por parte del arrendatario, para

vulnerabilidad_con_ocasion_del_lanzamiento_de_vivienda_familiar_para_posibilitar_la_adopcion_de_medidas_de_caracter_social (consultado el 30/05/2017).

12. HOUSING EUROPE, *The state of housing in the EU*, 2017. Disponible en: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017> (consultado el 10/05/2019).

13. Por ejemplo, en la AJPI de Madrid de 6 de marzo de 2013 (CENDOJ 28079420392013200001), el juez decide suspender el lanzamiento de una madre con tres hijos menores de edad, acordado en un procedimiento de desahucio por falta de pago, pero no por un mes, sino hasta la terminación del curso escolar, lo que significa un plazo de cuatro meses en este caso concreto.

14. BOE 17/01/1996 núm. 15.

facilitar una rápida y ágil recuperación de la posesión del inmueble por el arrendador¹⁵. Por este motivo, se han establecido plazos razonablemente breves, pues de otra forma se estaría dificultando un régimen jurídico de alquiler equilibrado, pudiendo llegar a perjudicar la oferta de viviendas del mercado de alquiler¹⁶. Pues, aunque de acuerdo a la jurisprudencia del TEDH, como hemos visto, es imprescindible que los Estados garanticen una alternativa habitacional a los colectivos vulnerables, también se han sancionado a los Estados¹⁷, de acuerdo al art. 1.2 del Protocolo I, por causar graves perjuicios al arrendador con dichos retrasos, pues pueden acordarse temporalmente los desalojos siempre que no causen una carga excesiva para los propietarios individuales, y se reconozcan suficientes garantías a los arrendadores¹⁸.

Además, también se modifica el art. 686 LEC para que en el auto que despache ejecución en el proceso de ejecución hipotecaria se realice la comunicación a servicios sociales y se suspenda el procedimiento, si es preciso, de acuerdo al art. 441.5 LEC. De esta forma, se garantiza esta coordinación entre las Administraciones Públicas en los diferentes procedimientos: en el proceso de desahucio arrendaticio, en el proceso de ejecución hipotecaria, así como en el proceso de desahucio por ocupación ilegal de vivienda. En este último caso, La Ley 5/2018 modificó el art. 150 LEC para que cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dé traslado a los servicios sociales, por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

3. PROHIBICIÓN DE LOS LANZAMIENTOS CON FECHA ABIERTA

Con la modificación del art. 440.3 y 4 LEC se exige que en el Decreto de admisión a trámite de la demanda de desahucio y/o en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, donde se indica que se va a pro-

15. BROSETA, «Aspectos procesales del Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler», en *Law and Trends*, 13 de marzo de 2019. Disponible en: <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/aspectos-procesales-del-real-decreto-ley-7-2019-de-1-de-marzo-de-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler-1.html> (consultado el 13/05/2019).

16. MOLINA ROIG, E. *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda ...*, ob. cit, pgs. 325 y ss.

17. SSTEDH de 29 de enero de 2004 (JUR 2004, 16476, Sorrentino Prota vs. Italia) y (JUR 2004, 16473, Bellini vs. Italia), de 4 de marzo de 2004 (JUR 2004, 54167, Fossi e Mignolli vs. Italia), de 16 de diciembre de 2004 (JUR 2004, 317715, Mascolo vs. Italia), de 8 de diciembre de 2005 (JUR 2005, 270417, Cuccaro Granatelli vs. Italia) y de 6 de abril de 2006 (JUR 2006, 116598, Mazzei vs. Italia).

18. MOLINA ROIG, E. *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda ...*, ob. cit, pgs. 497 y 498.

ceder al lanzamiento del demandado, se fije el día y la hora exactos en la que se va a realizar dicho lanzamiento.

Con esta reforma de la LEC se pretende terminar con los lanzamientos con fecha abierta¹⁹, que no deberían tener cabida en nuestro derecho, pues vulneran las garantías procesales del demandado, pues no puede tener conocimiento efectivo del momento en el que va a ser lanzado. Y, aunque los lanzamientos abiertos eran una respuesta a la imposibilidad material de llevar a cabo la desocupación de la vivienda por los órganos judiciales, normalmente, porque las plataformas antidesahucios lo habían impedido, entendemos que esta práctica no tiene justificación en nuestro Derecho y no debe ser admitida.

En este sentido, la Observación General número 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU reconoce, como garantía procesal, el derecho de cualquier afectado por un desalojo forzoso a conocer la fecha prevista para el lanzamiento en un plazo razonable. Al especificar explícitamente que el día y hora del lanzamiento tiene que ser exacta, ya no hay duda de que los lanzamientos abiertos no se podrán practicar.

Sin embargo, la exigencia de fijar la hora exacta del lanzamiento puede dificultar el funcionamiento de los órganos de justicia en términos de organización, y consideramos que el hecho de que se fije en un momento posterior al requerimiento de pago, o en su caso, de la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, no vulnera las garantías procesales del demandado, siempre que se conozca en un plazo razonable antes del lanzamiento²⁰.

Ahora bien, cabe tener en cuenta que el cumplimiento de esta fecha dependerá de los plazos necesarios para emplazar efectivamente al deudor; de si el demandado se opone o no, si se celebra la vista y, por ende, de la firmeza de la sentencia de desahucio. De forma que, hay muchos casos en los que las fechas inicialmente fijadas para el lanzamiento no podrán cumplirse y deberán volver a señalarse.

Por último, en principio todas estas modificaciones procesales anteriormente explicadas se aplicarán a los procedimientos que se inicien tras la entrada en vigor del RDL 7/2019, es decir, a partir del 6 de marzo de 2019 (Disp. Final tercera RDL 7/2019). Sin embargo, habrá que ver si los Tribunales de Justicia deciden aplicar esta normativa a los procedimientos, que a la entrada en vigor del RDL 7/2019, se encuentran en trámite.

19. MARCHENA, D., «Los desahucios con fecha abierta crecen en Barcelona», *La Vanguardia*, 17 de noviembre de 2017. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20171117/432933977222/desahucios-fecha-abierta-sin-previo-aviso-vivienda.html> (consultado el 05/03/2019).

20. En este mismo sentido, se pronuncia FUENTES-LOJO RIUS, A., «El nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda...», ob. cit., pgs. 7 y 8.

II. LEY 5/2018 DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2000 DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

Unos de los ámbitos que se ha visto más afectado por la crisis económica ha sido el referente a la vivienda. La imposibilidad de muchas familias de obtener un crédito, así como el alto precio de los alquileres, ha dibujado una situación desalentadora en cuanto a la posibilidad de adquirir o arrendar una vivienda. Esta lamentable situación, se ha plasmado en el nacimiento de un fenómeno social «lamentable» como es el de la ocupación, y decimos lamentable por afectar a miles de personas sin recursos que no pueden hacer efectivo su derecho a una vivienda digna, reconocido constitucionalmente. Pero, si lamentable es la situación de insuficiencia económica de algunas familias, adjetivo más descalificativo deberíamos conceder a aquellos supuestos en que ha nacido una actuación ilícita, a través de grupos organizados que, aprovechándose de la angustiosa situación familiar de algunas personas, se dedican a alquilar viviendas a personas sin recursos de forma «mafiosa».

1. INSTAURACIÓN DE UN NUEVO INSTRUMENTO PROCESAL

El fundamento legal de la prohibición de la ocupación lo encontramos en diferentes normas de carácter sustantivo. Por un lado, el precepto 441 CC establece que *en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello*. Por otro lado, el artículo 446 CC, sostiene que *todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y si fuera inquietado en ella, tendrá que ser amparado o restituido en esta posesión por los medios que las leyes de procedimiento establezcan*.

Concretado el fundamento sustantivo que protege el interés y derecho del poseedor o del propietario, hasta la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 11 de junio²¹, existían diferentes cauces procesales a través de los cuales se podía hacer efectiva esta protección, vías procesales que se concretaban en los siguientes: a. Juicio verbal de desahucio por precario 250.1.2 LEC; b. Proceso verbal de tutela sumaria de la tenencia o de la posesión 250.1.4 LEC. Interdicto de retener y recobrar; c. Procedimiento verbal de efectividad de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad 250.1.7 y d. Juicio declarativo incoando acción reivindicatoria.

No obstante, la propia Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, calificaba de ineficaces a estos procesos judiciales respecto de la recuperación de la posesión, manifestando que *ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuer-*

21. BOE 12/06/2018, núm. 142.

za de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar.

La solución encontrada por el legislador se concreta en la creación de un nuevo proceso judicial que se suma al elenco de posibilidades que ostenta el propietario o el poseedor para recuperar el inmueble, modificando los preceptos 150, 250, 437, 441 y 444 LEC de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El legislador justificaba esta decisión manifestando que *conviene articular los mecanismos legales ágiles en la vía civil que permitan la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de su vivienda, cuando se trata de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.*

2. POSICIONAMIENTO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL EN RELACIÓN CON EL NUEVO PROCESO

La celeridad en cuanto al desalojo, la limitación de los medios de oposición y, fundamentalmente, la falta de una vivienda para aquellas personas que eran objeto del desalojo, son las causas del interrogante plantado respecto de la constitucionalidad de este nuevo proceso. Estas dudas se concretan en la formulación de un Recurso de inconstitucionalidad, planteado por el grupo Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso.

Este recurso de inconstitucionalidad ha sido resuelto por la STC 28 de febrero de 2019²², en favor de la constitucionalidad del proceso, afirmando, genéricamente, que *debe rechazarse que el proceso especial para la recuperación de la posesión de una vivienda ocupada vulnera: a. los derechos a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) y b. la defensa y a un proceso con todas las garantías (art. 24.2)*. Estas premias genéricas, han sido argumentadas en cuatro grandes bloques que se concretan en los siguientes.

En primer lugar, respecto del derecho de defensa, el TC considera que: *a. No se veda al demandado de la posibilidad de defenderse, por lo que no existe indefensión material; b. La presentación del título por el demandado para oponerse da una igualdad de armas procesales que hace efectivo el principio de contradicción; y c. La ausencia de cosa juzgada material deja abierta la puerta a una cognición plena en un posterior proceso declarativo ordinario.*

22. STC 32/2019, de 28 de febrero de 2019.

En segundo lugar, en relación a la notificación y posibilidad de dirigir genéricamente la demanda contra los ignorados ocupantes, el TC sostiene que: a. *No cabe imponer al propietario una labor investigadora para la identificación de los ocupantes ilegales, tarea infructuosa*; b. *Esos ocupantes desconocidos lo serán en su identidad personal, pero no en su paradero, ya que pueden ser hallados en la vivienda ocupada*; c. *En este proceso, aunque sea desconocida la identidad de los ocupantes no procede la notificación por edictos*; y d. *Solo en el caso de que el ocupante de la vivienda se niegue a recibir la notificación o no quiera firmar la diligencia procederá efectuar la comunicación por medio del tablón de anuncios de la oficina judicial, previa advertencia de tal extremo al interesado*.

En tercer lugar, en cuanto al lanzamiento forzoso sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las concretas circunstancias de cada caso, el TC ha defendido que: a. *El derecho a la elección de residencia no es absoluto ni habilita a ocupar cualquier vivienda o espacio, ha de ejercerse con respeto a ley y derechos de los demás*; b. *La orden judicial de desalojo no excluye que los poderes públicos deban atender las situaciones de exclusión residencial que pudieran producirse, en particular cuando afectaren a personas especialmente vulnerables*; y c. *La ley impone al órgano judicial el deber de comunicar esa situación a los servicios públicos competentes en materia de política social*.

En cuarto lugar, respecto de la prohibición de desalojos forzosos, el TC manifiesta que: a. *La prohibición de desalojos forzosos a la que se refieren los instrumentos de Naciones Unidas citados por los recurrentes no se aplica a los desalojos efectuados legalmente*, y b. *El derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) comprende también el derecho a la ejecución de las sentencias y demás resoluciones judiciales en sus propios términos*.

3. CAUCE LEGAL PROCESO

El juicio de desalojo de los ocupantes de la vivienda se desarrollará a través de las normas del juicio verbal, pues la regulación de este proceso se incardina en el precepto regulador de las materias enjuiciadas por el juicio verbal. Así, la Ley 5/2018 modifica el ordinal cuarto del número 1.º del precepto 250 LEC, restando el mismo con la siguiente literalidad: *Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento*,

la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El artículo 250.1.4 LEC sostiene que el proceso creado por la Ley 5/2018, pretende la recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella.

De la dicción del precepto, es preciso resaltar que no se utiliza el término «habitual» en relación a la vivienda, sino que se habla de forma abstracta sin adjetivarla, hecho que amplía el objeto del proceso. Así, pueden ser objeto del proceso la recuperación de la propiedad o posesión de las siguientes modalidades de vivienda: a. Vivienda habitual; b. Segundas viviendas; c. Viviendas temporales o de vacaciones; d. Viviendas que estén completamente deshabitadas; y e. Vivienda vacía en venta...

Uno de los interrogantes que surgen de la redacción del precepto y que deberá ser resuelto por los Tribunales de Justicia, se concreta en determinar si debe ser un inmueble el objeto de recuperación o si el objeto puede extenderse a otras formas de vivienda. A nuestro entender no debe limitarse a los inmuebles. Afirmación que sostenemos en base a la doctrina judicial del TS, establecida, entre otras, en la STS de 20 de mayo de 2008, en la que se argumenta que debe entenderse como *domicilio* «cualquier lugar cerrado en el que pueda transcurrir la vida privada, individual o familiar, o lo que es lo mismo, que sirva de habitación o morada a quien en él vive»²³.

Por el contrario, no constituiría objeto del proceso, la recuperación de locales de negocio, garajes, solares o terrenos.

5. ÓRGANO JUDICIAL COMPETENTE

La determinación del órgano judicial no presenta especialidades respecto de las normas generales reguladas en la Ley procesal. Partiendo de esta premisa, la competencia objetiva corresponderá a los Juzgados de Primera Instancia, conforme a las reglas contenidas en el artículo 45 LEC, el cual determina que *corresponden a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros tribunales*. Por materia, es evidente que el desalojo de ocupas de vivienda no puede ser enjuiciado por los Juzgados

23. STS 20 de mayo de 2008, Id Cendoj: 28079110012008100221.

mercantiles, y respecto del otro Juzgado que ostenta competencia para conocer de los juicios civiles en primera instancia, como es el Juzgado de Paz, la propia Ley procesal, en su norma 47, excluye de sus conocimientos esta modalidad procedimental, al sostener que *a los Juzgados de Paz corresponde el conocimiento, en primera instancia de los asuntos civiles de cuantía no superior a 90 euros que no estén comprendidos en ninguno de los casos a que, por razón de la materia, se refiere el apartado 1 del artículo 250*, encontrando cabida legal, la regulación del proceso de desalojo de ocupas, precisamente en el precepto 250 LEC.

En cuanto a la competencia territorial, el fuero a aplicar será el regulado en el artículo 52.1.1. LEC, en base al cual, *en los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles será tribunal competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa. Cuando la acción real se ejercite sobre varias cosas inmuebles o sobre una sola que esté situada en diferentes circunscripciones, será tribunal competente el de cualquiera de éstas, a elección del demandante.*

No resultará posible la modificación de la competencia determinada legalmente, en base a la voluntad de las partes, como consecuencia de la prohibición regulada en la norma 54.1 LEC, en cuanto al hecho de vetar la posibilidad de acudir a la sumisión en cualquiera de sus modalidades en los procesos verbales, tramitándose, el proceso de desalojo de ocupas por los cauces de esta modalidad procedimental.

6. LEGITIMACIÓN

La propia Ley 5/2018 establece, de forma concreta, a quien le corresponde la legitimación activa, atribuyéndola a las personas físicas, a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda, y a las entidades públicas propietarias o poseedoras. Sin embargo, esta enunciación genérica requiere de una labor de concreción.

Respecto a las personas físicas, deben englobarse en esta categoría, no solo el propietario de la vivienda, sino también el poseedor en cualquiera de sus modalidades, siempre y cuando, presente título que justifique su posesión, entre ellos la figura del arrendatario, del usufructuario...

En cuanto a las a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda, al no definirse a qué entidades hace referencia el texto normativo, consideramos que la norma de referencia es la Ley 49/2002, de 23 de diciembre²⁴, la cual en su artículo 2, establece que se consideraran entidades sin fines lucrativos: *a) Las fundaciones, b) Las asociaciones declaradas de*

24. BOE 24/12/2002, núm. 307.

utilidad pública, c) Las organizaciones no gubernamentales de desarrollo, d) Las delegaciones de fundaciones extranjeras inscritas en el Registro de Fundaciones. e) Las federaciones deportivas españolas, las federaciones deportivas territoriales de ámbito autonómico integradas en aquéllas, el Comité Olímpico Español y el Comité Paralímpico Español, y f) Las federaciones y asociaciones de las entidades sin fines lucrativos a que se refieren los párrafos anteriores. En todo caso, consideramos prudente que con la demanda que incoe el proceso se acredite la falta de fin lucrativo mediante la aportación de un certificado de la Agencia Tributaria.

En relación a las entidades públicas propietarias o poseedoras, el principal problema que puede plantearse en la práctica se concreta en aquellos supuestos en que la gestión de los inmuebles se efectúa a través de una entidad privada o de naturaleza mixta con fines lucrativos, o a través de concesiones u otras figuras, tales como contratas, subcontratas. A nuestro entender, la determinación de la legitimación activa no debe concretarse por la naturaleza de la entidad que gestiona los inmuebles, sino por el propietario de los mismos y si estas cumplen los requisitos exigidos por la Ley 5/2018 podrán incoar esta modalidad procesal.

En contrapartida, no ostentarán legitimación activa para incoar este proceso los Bancos, entidades financieras, o empresas promotoras, por ostentar naturaleza privada y fines lucrativos, las cuales deberán acudir a otros cauces judiciales para recuperar la posesión de la vivienda, como ha reconocido el TC en su sentencia de 28/02/2019²⁵.

Surge el interrogante de si es posible conceder legitimación activa para incoar este proceso a las comunidades de propietarios. Pensemos que los denominados ocupas pueden originar molestias en la comunidad, sin que sea posible la comunicación con el propietario, o que el mismo sea ilocalizable o que concurren razones de urgencia, por un mal uso de los espacios comunes. La concesión de legitimación activa a las comunidades de propietarios puede defenderse en base a dos textos legales, el artículo 553-40 del Codi Civil Catalán y la norma 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Una vez analizada la legitimación activa, deviene necesario concretar si es precisa la postulación procesal para incoar este proceso. A nuestro entender, resulta preceptiva tanto la intervención de abogado como de procurador, pues las excepciones aplicables a los procesos arrendaticios respecto a la intervención de los profesionales del derecho son: a. Procesos cuya cuantía sea por una suma inferior a 2.000 euros, excepción que no resulta de aplicación al desalojo de ocupas al ser un proceso determinado por la materia y no por la

25. STC 32/2019, de 28 de febrero de 2019.

cuantía, b. Cuando se excepciona la intervención de abogado y procurador *versus* los procesos determinados por materia, estos se enumeran, y entre ellos no se encuentra el proceso que analizamos, y c. En las normas 23 y 31 LEC, se establece que la excepción a la postulación procesal, en relación a los juicios verbales, solo es aplicable a los concretados por la cuantía, en contraposición a aquellas materias cuyo enjuiciamiento se encomienda al juicio verbal por razón de la materia, como es el caso del desalojo de ocupas.

En relación a la legitimación pasiva, la Ley sostiene que la demanda podrá dirigirse ante aquellos que perturban la posesión o la propiedad. El principal problema en la preparación de la demanda se concreta en la dificultad del demandante en poder identificar a aquellos que le despojan de la propiedad o de la posesión. La experiencia forense acredita, que esta dificultad, en cuanto a la identificación no es subsanada por la práctica de diligencias preliminares, por ser su resultado infructuoso.

Partiendo de esta premisa y ante la finalidad de evitar la imposibilidad del propietario o poseedor legítimo de recuperar la situación inicial a la ocupación, la Ley 5/2018 adopta una solución que se traduce en la flexibilización de los datos de identificación de las personas demandadas, permitiendo identificar a los mimos en base a la genérica expresión de los ignorados o desconocidos ocupantes, figura que no es de nuevo cuño, por aceptarse jurisprudencialmente, evitando así la inefectividad de la demanda en base a actuaciones, a veces maliciosos de los demandados o ante la imposibilidad de identificarlos. Esta flexibilidad queda acreditada de la literalidad del apartado 3 bis del artículo 437, en el cual se 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, aquella 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.*

La permisibilidad de la utilización de esta genérica expresión constituye una excepción a los requisitos exigidos en los preceptos 399 y 437 LEC, que requieren para formalización de la demanda de la completa identificación del demandado. La jurisprudencia «menor» ha dictado diferentes resoluciones aceptando la flexibilización de la identificación de los demandados en base a la nueva normativa. Sirvan como ejemplo, las siguientes resoluciones: AAP León, (Sec. 2.^a), de 21 de septiembre de 2018²⁶: *No puede exigirse a la parte demandante que dé más información que aquella de la que dispone en el momento de presentar la demanda y bastará que se demande a personas desconocidas si se precisa su relación con el objeto litigioso –que ocupa un*

26. AAP León, (Sec. 2.^a), de 21 de septiembre de 2018, Id Cendoj: 24089370022018200064.

determinado inmueble propiedad del actor–, se facilitan todos los datos de los que tenga conocimiento que pudieran permitir, en su caso, la identificación del demandado, así como su comparecencia y defensa, lo que se consigue designando el domicilio en el que pueden ser citados o SAP Barcelona, (Sec. 4.^a), de 8 de febrero de 2019²⁷: Únicamente cabría exigir a la actora la precisión de la demandada por la única información de que podría disponer en aquel momento.

7. INICIO DEL PROCESO

La solicitud de auxilio judicial no presenta especialidades respecto de los juicios de desahucios, debiéndose presentar una demanda ordinaria conforme a los requisitos regulados en el precepto 399 LEC. Las únicas especialidades en cuanto a su contenido se concretan en dos aspectos. En primer lugar, de acuerdo con la nueva redacción del artículo 437.3 bis LEC, deberá el demandante adjuntar con la demanda, título que acredite su propiedad o su derecho a poseer, dándose cumplimiento a este requisito de diferente modo, esto es, con la aportación de: escritura de compraventa, contrato de arrendamiento, usufructo, decreto de adjudicación, dación de pago, certificación registral del Registro de la Propiedad... En segundo lugar, deberá especificarse en la demanda, que en la fecha de su presentación no ha transcurrido el plazo de 1 año desde que se adquiere conocimiento de la ocupación de la vivienda, resultándose ser este plazo un plazo de caducidad.

Respecto de este plazo temporal surgen los siguientes interrogantes. El primero de ellos, se concreta en determinar si el mismo puede ser objeto de prescripción. La respuesta debe ser negativa, pues, como sostiene la SAP Lleida, (Sec. 2.^a), de 13 de diciembre de 2018, al ser *dicho plazo de caducidad, cabe apreciarse de oficio y no puede interrumpirse*²⁸. En segundo lugar, no se determina cómo debe computarse este plazo. Ante la ausencia de normativa específica, debemos acudir, de manera análoga, a las normas genéricas. Así, *su cómputo se inicia en el momento en que se ha producido el acto de despojo, realizándose éste de fecha a fecha, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil*²⁹. Finalmente, podemos preguntarnos qué sucede respecto de aquellos supuestos en que publicada la Ley 5/2018, ya haya transcurrido el plazo de un año, ¿puede incoarse este proceso? Entendemos que no, por no existir ninguna norma de derecho transitorio, que manifieste que el año empiece desde su entrada en vigor o se conceda algún otro plazo complementa-

27. SAP Barcelona, (Sec. 4.^a), de 8 de febrero de 2019, Id Cendoj: 08019370042019100089.

28. SAP Lleida, (Sec. 2.^a), de 13 de diciembre de 2018, Id Cendoj: 25120370022018100479.

29. SAP Valencia, (Sec. 8.^a), de 16 de mayo de 2018, Id Cendoj: 46250370082018100154.

rio, como sucedía por ejemplo en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en el que se concedió un plazo extraordinario para alegar las nuevas causas de oposición en el proceso de ejecución hipotecaria.

Determinación momento se ha producido privación posesión, es supuesto de inadmisión especial. Art. 439.1 LEC. Hubiera sido necesaria una norma de derecho transitorio, para que el año previsto en este artículo –plazo de caducidad que determina la inadmisión de la demanda– se compute efectivamente desde el hecho de la ocupación ilegal o, de haber transcurrido ya el año, desde la entrada en vigor de la Ley o bien que se concediese un plazo extraordinario desde su entrada en vigor. Solo así se daría solución a las ocupaciones ya existentes que bajo la legislación vigente no tenían un medio eficaz para actuar y que tampoco lo tendrían tras la modificación de la LEC. Así, en términos parecidos la Disposición Transitoria 4.^a de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, concedió, en los procesos de ejecución hipotecaria que aún no habían finalizado con el lanzamiento de los ejecutados, para los que les había precluido el plazo para oposición, un plazo extraordinario para alegar las nuevas causas de oposición introducidas por la Ley de un mes desde la publicación en el BOE de dicha Ley.

La principal singularidad de este proceso se concreta en el *petitum* de la demanda, pues el mismo puede presentar dos peticiones. La primera de ellas, la definimos como la petición mediata, que se concreta en solicitar la recuperación de la vivienda a través de los trámites propios del juicio verbal. La segunda de ellas es la especial novedad de la Ley 5/2018, pues permite una segunda petición, que calificamos de inmediata, pues se plasma en la posibilidad de solicitar al órgano judicial, que proceda al lanzamiento de los ocupantes, para aquellos supuestos en que, en el plazo de 5 días, tras la admisión de la demanda, los ocupantes no aportasen título suficiente que acredite su derecho a disfrutar de la vivienda. Esta segunda petición, al ser la causa de la especial tramitación del desalojo «exprés», solo puede solicitarse en el *petitum* de la demanda, sin que la Ley procesal regule la posibilidad de poder solicitarlo en un momento posterior.

A diferencia de los juicios de desahucio, en esta especial vía procesal de desalojo de ocupas no se permite la acumulación de acciones, esto es, no se puede pretender recuperar la vivienda y solicitar de la reclamación de cantidades debidas por IBI, comunidad, luz agua... Improcedencia de acumulación de acciones que se concreta en el hecho de que la posibilidad de proceder a la acumulación se erige como una excepcionalidad en relación a los juicios verbales, sin que se haya previsto esta especialidad en el artículo 437.4 LEC, regulador de las excepciones.

8. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Presentada la demanda, la misma debe ser objeto de análisis por parte del Letrado de la Administración de Justicia. De proceder a su inadmisión, la misma será decretada por auto del órgano judicial, fundándose la misma en dos posibles causas. En primer lugar, en base a cualquiera de los supuestos de inadmisión de las demandas reglamentados de forma genérica en la Ley procesal, y de aplicación a cualquier proceso, y, en segundo lugar, por incumplimiento de los prepuestos de admisibilidad específicos de los juicios de desalojo de ocupas, como son la falta de presentación de título junto a la demanda que acredita la propiedad o la posesión del demandante o la falta de acreditación de la presentación de la demanda antes de que transcurra el plazo de un año, desde que se tuvo conocimiento de la ocupación.

De admitirse la demanda, por darse cumplimiento a los requisitos generales y específicos, se dictará resolución de admisión de la demanda, y para el supuesto en que se hubiese solicitado el lanzamiento de los ocupantes en plazo de cinco días, conjuntamente con el pronunciamiento de admisión se requerirá a los ocupantes para que acompañen en ese plazo temporal, título justificativo del disfrute de la posesión.

La notificación y práctica del requerimiento constituye una especialidad más de este proceso, pues es el momento procesal en el que se hace relevante la flexibilización de los requisitos de identificación de los demandados. Así, al permitirse dirigir la demanda contra los ignorados o desconocidos ocupantes, las reglas de notificación resultarán a la par relativizadas, pudiéndose proceder a la notificación y requerimiento de aquel que se encuentre en la vivienda en el momento que acuda el agente judicial, pero produciendo esa notificación efectos *erga omnes*. Para proceder a esta notificación, se podrá acompañar la comitiva judicial de agentes de la autoridad. Asimismo, conforme a las reglas generales del artículo 150 LEC o las específicas contenidas en la norma 441.1 bis del mismo texto procesal, para los procesos de desalojo de ocupas, si es posible la identificación de los ocupantes y estos lo autorizan se notificará el posible lanzamiento a los servicios sociales.

Surgen a partir de la notificación una serie de interrogantes respecto a la forma de proceder en la interinidad del proceso judicial que a continuación detallamos.

La primera de las cuestiones que nos formulamos es si resulta posible la notificación edictal. La respuesta a esta pregunta ha sido concedida por la reciente sentencia del TC de 28 de febrero de 2019 en la que diferencia dos supuestos, al afirmar que: *en el proceso sumario para la inmediata recuperación de la posesión de la vivienda ilegalmente ocupada, aunque sea desconocida la*

*identidad de los ocupantes no procede la notificación por edictos (...) La entrega de la notificación se documentará mediante diligencia que será firmada por el funcionario que la efectúe y por la persona a quien se haga, cuya identidad se hará constar (art. 161.1 LEC). Solo en el caso de que el ocupante de la vivienda se niegue a recibir la notificación o no quiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega procederá efectuar la comunicación por medio del tablón de anuncios de la oficina judicial, previa advertencia de tal extremo al interesado, lo que asimismo se hará constar en la diligencia (arts. 161.2 y 164 LEC)*³⁰.

En segundo lugar, surge el interrogante de si debe procederse a la notificación o intento de notificación personal de todos los ocupantes o posibles ocupantes. La respuesta es negativa, pues, de lo contrario, no tendría sentido permitir dirigir la demanda contra la generalidad de posibles ocupantes, mediante la fórmula genérica de los ignorados o desconocidos ocupantes. Así, conforme a la literalidad de la norma 441.1 bis LEC *la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella*, y para aquellos que no se encontrasen en la vivienda resultará válida la notificación edictal.

En tercer lugar, no se especifica en la regulación normativa, si la solicitud de abogado de oficio suspende proceso, El problema resulta de que a diferencia de los juicios de desahucio en que establece un plazo concreto para solicitar el mismo, en concreto tres días desde la notificación de la demanda, en los procesos de desalojo de ocupas existe un vacío legal respecto de esta cuestión.

De aplicar la normativa genérica, la solicitud supondría la suspensión, conforme a las directrices contenidas en la norma 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita, el cual sostiene que *a fin de evitar que el transcurso de los plazos pueda provocar la preclusión de un trámite o la indefensión de cualquiera de las partes, el secretario judicial o el órgano administrativo, de oficio o a petición de éstas, podrá decretar la suspensión hasta que se produzca la decisión sobre el reconocimiento o la denegación del derecho a litigar gratuitamente, o la designación provisional de abogado y procurador si su intervención fuera preceptiva o requerida en interés de la justicia, siempre que la solicitud del derecho se hubiera formulado en los plazos establecidos en las leyes procesales o administrativas*.

No obstante, ante la falta de previsión normativa, y en aras a respetar la agilidad del proceso y la defensa de los demandados, los órganos judiciales proceden, o deberían proceder, a solicitar la designación provisional de abogado y procurador, en base a la potestad que les confiere el artículo 21 LAJG, al manifestar que *si conforme a la legislación procesal o administra-*

30. STC 32/2019, de 28 de febrero de 2019.

tiva, el órgano judicial que esté conociendo del proceso o el órgano administrativo que tramitara el expediente estimare que, por las circunstancias o la urgencia del caso, fuera preciso asegurar de forma inmediata los derechos de defensa y representación de las partes, y alguna de ellas manifestara carecer de recursos económicos siempre que ello fuera exigible para obtener el derecho de asistencia jurídica gratuita, dictará una resolución motivada requiriendo de los Colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y procurador, cuando las designaciones no hubieran sido realizadas con anterioridad. El secretario judicial o el órgano administrativo comunicarán dicha resolución por el medio más rápido posible a los Colegios de Abogados y de Procuradores.

De esta forma, se respeta el derecho de defensa de los demandados y se paraliza el menor tiempo posible el proceso, evitando una posible solicitud posterior de nulidad de actuaciones formulada por alguno de los demandados.

9. POSIBLES ACTUACIONES DEL DEMANDADO

Notificada la demanda y practicado el requerimiento de presentación de título suficiente, el/los demandado/s pueden adoptar diferentes actuaciones.

En primer lugar, para los supuestos en que en la demanda no solo se incoaba en el suplico la recuperación de la vivienda a través de los cauces del juicio verbal, sino también se solicitaba el desalojo «exprés», exigiendo la aportación del título en cinco días, pueden acontecer dos hipótesis:

A. Aporta título el demandado y el personal judicial lo considera suficiente para justificar el disfrute de la vivienda. Ante esta situación, no procede el lanzamiento inmediato de los ocupantes, pero el proceso verbal no termina, sino que seguirá por sus trámites, esto es, la aportación y suficiencia el título no conlleva la finalización del proceso.

B. No aporta título el demandado, o en su caso, el mismo resulta insuficiente, en base a la valoración que efectúa del mismo el personal judicial. En estos casos, se dicta un auto cuyos efectos son: 1. La entrega inmediata de la finca y el desalojo de los ocupantes, recuperando el demandante su propiedad o su posesión; y 2. Si hay consentimiento de los interesados, se procederá a notificar la situación procesal y el posible lanzamiento, a los servicios sociales, con la finalidad de que adopten, en el plazo de 7 días, las medidas de protección que consideren oportunas y ajustadas a la situación familiar y personal de los ocupantes.

Respecto de este auto, sorprende que establezca el artículo 441 bis LEC que no es apelable, al manifestar que, *si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. 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.*

A nuestro entender, resulta un error, pues esta resolución adquiere carácter definitivo al finalizar el proceso, y, en consecuencia, respetándose las normas generales del precepto 455 LEC, contra este auto cabría recurso de apelación, por ser una resolución de carácter definitivo, al sostener que *las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquéllos otros que la ley expresamente señale, serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando ésta no supere los 3.000 euros.*

Asimismo, es preciso poner de relieve, en este punto, que existe una descoordinación de política legislativa, pues, si bien la norma 441 bis. 1 párrafo segundo LEC sostiene que el demandado tendrá el reducido plazo de cinco días para la presentación del título, y ante la falta de presentación del mismo se procederá a su lanzamiento, el artículo 441 bis. 1 párrafo tercero LEC establece que los servicios sociales disponen de 7 días para tomar las oportunas medidas de protección. Así, de la literalidad de las normas, se desprende que de una aplicación taxativa de estos preceptos podría suceder que se procediese al lanzamiento de los ocupantes con anterioridad a que los servicios sociales adoptasen las medidas que considerasen convenientes. No obstante, la realidad forense evitará tal situación, bien por coordinación de los Juzgados con las administraciones públicas, bien porque el volumen de trabajo y la necesidad de dictar una resolución, acordando el lanzamiento, tras una valoración judicial, hará imposible un cumplimiento exacto de los cinco días, procediéndose al lanzamiento, en caso de que esa sea la solución, en un plazo temporal más dilatado en el tiempo que los cinco días.

En segundo lugar, puede acontecer que en la demanda no se solicitase el desalojamiento inmediato en cinco días, y solo se incoase la acción dirigida a la recuperación de la vivienda a través de los cauces del proceso verbal. Entendemos que esta segunda opción será residual, por no decir inexistente, pues la virtualidad y finalidad de este proceso, introducido por la Ley 5/2018, es el desalojo de los ocupantes en el plazo de cinco días.

Así, en aquellos procesos en que el órgano judicial hubiere considerado suficiente el título o no se hubiese solicitado el desalojo inmediato, el demandado podrá contestar la demanda en el plazo de 10 días desde la notificación de la demanda, plazo común a todos los juicios verbales.

10. FORMULACIÓN DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

El proceso de desalojo de ocupas presenta una serie de especialidades en cuanto a la oposición de los demandados, especialidades que se concretan en los siguientes aspectos.

En primer lugar, existe una drástica limitación de los medios de oposición que pueden ser invocados por el demandado, limitación reconocida por el Tribunal Constitucional en la resolución de 28 de febrero de 2019, y que se concretan, conforme a la literalidad del artículo 444 bis 1 LEC, *exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor*³¹. A pesar de omitirlo la Ley procesal, consideramos que también debería poder fundarse la contestación a la demanda en el trascurso del plazo de un año desde la ocupación efectiva sin haber presentado el demandante la demanda, por ser este elemento presupuesto de admisibilidad específico de este proceso.

En segundo lugar, y la especialidad de mayor calado, se concreta en las consecuencias derivadas de la falta de contestación a la demanda. Así, si la regulación genérica contenida en la Ley procesal se traduce en la declaración de rebeldía del demandado ante la falta de contestación de la demanda sin que finalice el juicio, en los procesos de desalojo de ocupas, los efectos de la no contestación a la demanda son radicalmente opuestos, pues, conforme a la nueva literalidad del artículo 444.1 bis LEC, se procederá a dictar, de forma inmediata, sentencia finalizando el proceso.

De la literalidad de la nueva normativa, surge el interrogante de si los cinco días que se conceden al demandado para entregar el título, suspenden los 10 días correspondientes para contestar la demanda. Ante la falta de indicación de la Ley procesal sobre este punto, consideramos que los plazos son paralelos, esto es, los diez días para contestar la demanda no empiezan hasta transcurridos los cinco concedidos para entregar el título, sino que estos cinco días son los cinco primeros días de los 10 para contestar la demanda. Esta situación no es extraña en la Ley procesal, circunstancia similar acontece en el proceso cambiario, en el que, efectuado el requerimiento de pago y concedido 10 días para contestar la demanda, el artículo 823 LEC concede

31. STC 32/2019, de 28 de febrero de 2019.

cinco días para solicitar el embargo trabado, sin que este plazo suspenda el correspondiente a la contestación de la demanda.

Asimismo, surge el interrogante de si es posible allanarse a la petición del demandante. Respecto del allanamiento, consideramos, respecto del proceso de desalojo de ocupas, que no puede esta institución procesal utilizarse para evitar una posible condena en costas, pues, una vez requerido el demandado para aportar el título, no podrá con posterioridad allanarse antes de contestar la demanda, pues el requerimiento imposibilita cualquier alegación de buena fe del demandado.

11. VISTA Y SENTENCIA

La posible celebración de la vista se ajustará a las normas del juicio verbal, esto es, si ninguna de las partes ha solicitado la realización de vista, quedarán los autos conclusos para dictar sentencia, mientras que si alguna de las partes ha solicitado su celebración se señalará día y hora para la misma. La celebración de la vista se desarrollará conforme a las reglas del juicio verbal, siendo preciso concretar, que, si bien no existirá limitación alguna en cuanto a los medios de prueba, tal afirmación no puede hacerse extensible al objeto de la prueba, que se reducirá a la falta de título de alguna de las partes y a los requisitos propios de este proceso.

La sentencia de ser estimatoria se traducirá en la restitución en la propiedad o posesión del demandante, y por *ende* en el desalojo de los ocupantes. Por el contrario, si el contenido de la sentencia fuere la desestimación de la demanda, no procederá el lanzamiento de los ocupantes. En cuanto a las costas, se aplicarán las reglas generales reglamentadas en el texto de la Ley procesal. La especialidad de la sentencia radica en la falta de cosa juzgada plena, acorde con la limitación del objeto del proceso, tal y como ha defendido el TC, en la resolución de 28 de febrero de 2019³².

En relación a la sentencia, de la nueva regulación surgen diferentes interrogantes, que se plasman en los extremos que a continuación analizamos.

El primero de los interrogantes, se concreta en determinar cuál es el plazo para dictar la sentencia. La reforma no establece una regulación específica. Ante esta ausencia normativa, defendemos la aplicación de las normas genéricas. De esta forma, conforme al artículo 447.1 LEC, la sentencia se dictará trascurrido el plazo de 10 días desde la finalización de la vista, sin que resulte de aplicación la excepción a la regla general, concretada en el plazo de los

32. STC 32/2019, de 28 de febrero de 2019.

cinco días, previstos para los juicios de desahucio, pues al no establecerse, de forma expresa esta excepción, la misma no debe ser aplicada de manera extensiva.

La segunda de las dudas es relativa al plazo para solicitar el cumplimiento de la sentencia, es decir, ¿debe esperarse el transcurso del plazo de 20 días desde que dictó la sentencia, conforme al artículo 548 LEC o puede ser ejecutada de manera inmediata? La respuesta a este interrogante nos la concede la literalidad del nuevo 441 bis 1 LEC, al manifestar que *la sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548*. De este modo, el necesario transcurso de 20 días dependerá de si el demandante en la propia demanda, de forma anticipada, solicita la ejecución de la sentencia, de forma análoga a lo que acontece en los juicios de desahucio.

12. IMPUGNACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA

Dictada la sentencia, la misma puede ser objeto de impugnación mediante recurso de apelación, sin que sean en este proceso exigibles requisitos propios de otros procesos de materia arrendaticia, como es la previsión contenida en el precepto 449 LEC, en el sentido de exigir que el recurrente se encuentre al corriente de pago de todas las cantidades debidas.

En cuanto a la ejecución, ya hemos comentado, que de solicitarse en la demanda no será necesario el trascurso de los 20 días de espera regulados en el artículo 548 LEC. Surge el interrogante, de si es de aplicación la norma 704 de la Ley procesal, tanto en su primer como segundo apartado.

Respecto del primero de los apartados, el artículo 704 del texto procesal, prevé la posibilidad de conceder un mes para el lanzamiento si se trata de vivienda habitual. Esta norma plantea dudas respecto de su aplicación, pues, de concederse, se mantendría en el tiempo una situación antijurídica, por lo que, lejos de poner fin a la misma, se prolongaría la misma, pudiéndose utilizar esta posibilidad con abuso del derecho, extremo prohibido en las normas 247.2 LEC, 7.2 CC, 11.2 LOPJ.

En cuanto al segundo de los apartados, el artículo 704 LEC, sostiene que *si el inmueble a cuya entrega obliga el título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquél, el Secretario judicial responsable de la ejecución, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la ejecución o la pendencia de ésta, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que*

justifiquen su situación. Tal previsión no debe resultar de aplicación al juicio de desalojo de ocupantes, pues la demanda se dirige, de forma genérica, a los ignorados ocupantes, siendo la notificación realizada a los efectivos ocupantes, extensible a cualquier otro ocupante, por lo que esta flexibilización en cuanto a la notificación, impide la aplicación de las reglas contenidas en el apartado segundo del artículo 704 LEC.

El último de los interrogantes que se nos plantea respecto de la ejecución se concreta en determinar si es posible la ejecución provisional de la sentencia. A nuestro entender, si la misma es solicitada, su oposición podría fundarse en el propio artículo 528 LEC, el cual considera improcedente la ejecución provisional, cuando resultase imposible o de extrema dificultad, restaurar la situación anterior a la ejecución, aspecto que ha sido aceptado judicialmente. Sirva como ejemplo, el AAP Barcelona, (Sec. 13.^a), de 12 de diciembre de 2007, en el cual se afirma que *el desalojo de la vivienda por parte de la misma y de sus dos hijos menores puede comportar perjuicios de difícil compensación económica, la posibilidad de que el propietario de la vivienda lleve a cabo actuaciones que impidan restaurar la situación anterior al lanzamiento que ahora se pretende ejecutar. En consecuencia, el tribunal, considera que concurre el motivo de oposición invocado*³³.

III. CONCLUSIONES

Las modificaciones procesales que introduce el RDL 7/2019 tienden, principalmente, a proteger a los arrendatarios. En términos generales, al exigir que la fecha y hora del lanzamiento deba ser exacta le otorgan garantías procesales, exigidas por la Observación General número 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU.

En términos más específicos, se protege a los colectivos vulnerables, los cuales deben ser informados sobre la posibilidad de acudir a servicios sociales, pueden recibir directamente el apoyo de estos servicios porque los Juzgados deben comunicarles directamente los procesos de desahucio iniciados contra las personas en situación de vulnerabilidad y, en todo caso, se les reconoce el derecho a que se suspenda el proceso durante un mes, si el arrendador es persona física, o tres meses, si es persona jurídica. Ahora, a diferencia de lo que sucede en el supuesto contemplado en el art. 704.1 LEC, la suspensión se práctica de oficio si hay informe favorable de servicios sociales sobre la vulnerabilidad personal o económica de la familia.

33. AAP Barcelona (Sec. 13.^a), de 12 de diciembre de 2007, Id Cendoj: 08019370132007200359.

Por último, en beneficio de ambas partes del contrato, cuando una reclamación que versa sobre los arrendamientos urbanos tiene una cuantía no superior a 6.000 euros, es posible tramitar el proceso por el juicio verbal, lo que implicará que el procedimiento sea más sencillo, ágil y menos costoso. Además, cuando la reclamación sea inferior a 2.000 euros, como puede ser, por ejemplo, una devolución de fianza o una pequeña reparación, se podrá tramitar la reclamación sin la intervención de abogado y procurador.

En cuanto a la introducción del proceso de desalojo de la ocupación legal, en el mismo juicio se instauran dos vías procesales paralelas, una mediata, consistente en la tramitación ordinaria del proceso verbal y una inmediata, plasmada en un requerimiento urgente de justificación de la ocupación o desalojo en cinco días.

El ámbito de aplicación del proceso se amplía, en el sentido de permitir utilizar el mismo no solo para la recuperación de la vivienda habitual sino para cualquier inmueble de uso residencial.

Los requisitos de notificación de la admisión de la demanda y requerimiento de desalojo se flexibilizan, conjuntamente con la laxitud en cuanto a la identificación de los demandados, permitiéndose, en todo caso, dirigir la demanda contra los ignorados ocupantes, siendo la notificación genérica y con efecto frente a terceros.

La protección del poseedor o propietario se complementa con una nueva especialidad procesal, la cual se concreta en los efectos de la falta de contestación a la demanda, pues transcurrido el plazo de los 10 días para formalizarla, no se declara al demandado en rebeldía, sino que se procede, de manera directa, al lanzamiento de los ocupantes.

En todo caso, la protección del acreedor se equilibra con acciones garantistas de los ocupantes, cuando son personas y/o familias en riesgo de exclusión social, requiriéndose, de una colaboración estrecha entre poder judicial y administraciones públicas, y, en especial, los servicios sociales, en aras a buscar alojamiento a los ocupantes.