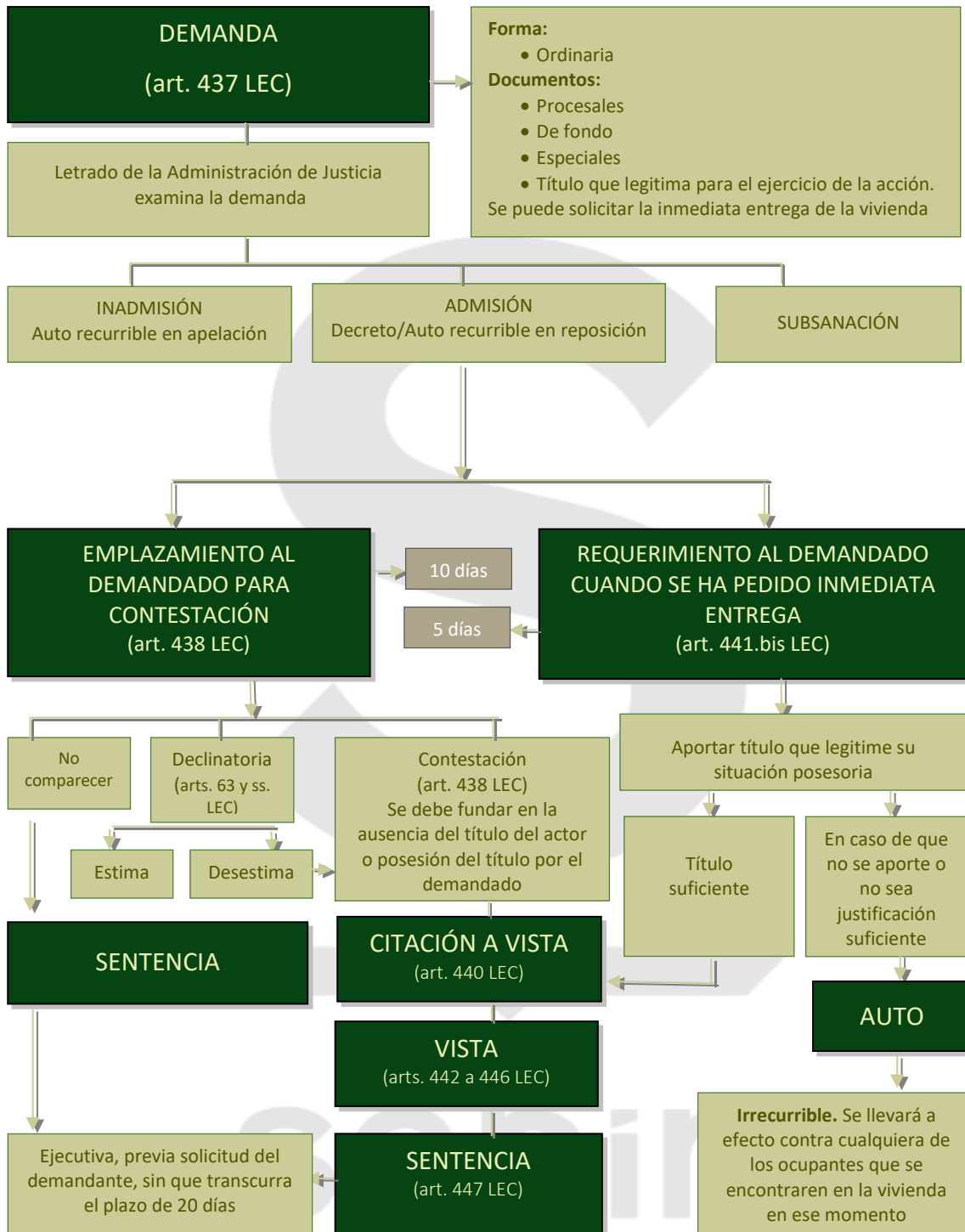


**Tramitación del juicio verbal
para la recuperación de la vivienda ocupada**
Ley 5/2018, de 11 de junio

Notas previas

Esquema relativo al nuevo procedimiento introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas, que seguirá los trámites del juicio verbal, cuyas principales novedades son la viabilidad de demandar a los ignorados ocupantes y la posibilidad de solicitar la inmediata entrega de la vivienda, que dará un plazo de cinco días al demandado para presentar título bastante que enerve el lanzamiento.





Análisis práctico

REGULACIÓN

- ❖ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.
- ❖ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:
 - Libro I, Título IV, “De las actuaciones judiciales”. Art. 150.4.
 - Libro II, “De los procesos declarativos”. Título III: arts. 250.1.4º, 437.3 bis, 441.1 bis, 444.1 bis y, en general, arts. 437 a 447 del juicio verbal (LEC).
 - Y otras normas generales o de remisión de la LEC.

ÁMBITO (art. 250.1.4º LEC)

- ❖ **Proceso por razón de la materia** (art. 250.1.4.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.*

NATURALEZA (arts. 250, 444 y 447 LEC)

- ❖ **Juicio verbal sumario:**
 - Procesos para proteger la posesión frente a una perturbación o despojo. Art. 250.1.4.º.
 - Efectos:
 - No se admite reconvencción en ningún caso. Art. 438.2.
 - Limitación de los medios de prueba. Art. 444.1.

- La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. Art. 444.1 bis.
- Las sentencias no tienen efecto de cosa juzgada (art. 447.2). No se produce ni el efecto positivo ni el negativo de la misma y, en consecuencia, se podrá plantear un nuevo proceso plenario sobre el mismo objeto sin vinculación del órgano judicial que conoce del nuevo proceso. Art. 447.2.

Observaciones: *Se excluye la posibilidad de acudir al juicio verbal de desahucio por precario en los casos de ocupación ilegal de viviendas.*

OBJETO
(art. 250.1.4.º LEC)

❖ **Recuperación de todo o parte de una vivienda**

Observaciones: *Se excluye cualquier otro tipo de inmuebles como locales, naves, solares... Asimismo, debe tenerse en cuenta el procedimiento administrativo para que la Administración recupere los bienes, pudiendo acudir únicamente a este procedimiento cuando se trate de viviendas sociales.*

POSTULACIÓN
(arts. 23 y 31 LEC)

- ❖ Tratándose de un juicio verbal por materia (art. 250.1.4.º) es obligatorio la intervención de abogado y procurador, tal y como introdujo la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que puso fin a la polémica sobre si era obligatoria o no su intervención. Arts. 23.2.1 y 31.2.1 LEC.

PLAZO
(art. 439. LEC)

- ❖ **Debe interponerse la demanda dentro del plazo de caducidad del año** que señala los arts. 1.968.1.º y 460.4.º CC y 439.1 LEC.

COMPETENCIA
(art. 52.1.1.º LEC)

- ❖ Juzgado de 1.ª Instancia del lugar donde radica la finca conforme a lo dispuesto en el art. 52.1.1.º LEC, al tratarse de una acción real (posesoria) sobre un bien inmueble.

- ❖ Regla imperativa, apreciable de oficio y excluyente de cualquier tipo de sumisión, expresa o tácita (arts. 52.1.1.º y 54), pudiendo alegarse la falta de competencia por medio de declinatoria (arts. 63 y ss.).

LEGITIMACIÓN
(arts. 10 y 250.1.4.º LEC)

❖ **Legitimación activa:**

- **Propietario o cualquier otro poseedor legítimo siempre que sean:**
 - Persona física, propietaria o poseedora legítima por otro título (arrendatarios, usufructuarios, depositario...).
 - Las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla (ONG, fundaciones, asociaciones no lucrativas...).
 - Las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Observaciones: *Se excluye la posibilidad de acudir a este procedimiento al resto de personas jurídicas, como las sociedades de capital, aunque sí que podrían acudir al juicio verbal de recobrar la posesión general, pero no a la subespecie introducida por la Ley 5/2018.*

❖ **Legitimación pasiva:**

- Ocupantes ilegales conocidos.
- Ocupantes ilegales desconocidos.

Observaciones: *No puede existir ningún tipo de uso tolerado por el propietario o titular del derecho legítimo a poseer ni consentimiento ni relación previa con los demandados.*

PROCEDIMIENTO
(arts. 437 a 447 LEC)

❖ **Iniciación de juicio. Demanda (art. 437 LEC):**

- **Formas de presentación:**
 - Regla general: demanda formulada como en el juicio ordinario (art. 443.1).
- **Contenido:**
 - Demanda ordinaria: contenido que para la demanda del juicio ordinario establece el art. 399.
- **Contenido especial:**
 - Juicio verbal para retener y recobrar la posesión, se señalará la fecha de la perturbación o el despojo, para que vea el Juez que no ha transcurrido un año desde esta, ya que, en caso contrario, inadmitirá la demanda (apdo. 1).
 - Se podrá solicitar la inmediata recuperación de la vivienda.

**DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN
A LA DEMANDA
(arts. 264 a 270 LEC)**

❖ **En general:**

- Normalmente, se aportarán los documentos de los arts. 264 y 265 LEC con la demanda.

❖ **Documentos procesales del art. 264 LEC:**

- Poder notarial conferido al procurador.
- Documentos que acrediten la representación del litigante.
- Documentos que acrediten el valor de la cosa litigiosa a efectos de competencia y procedimiento.

❖ **Documentos de fondo del art. 265 LEC.**

❖ **Documentos especiales de los arts. 266.2 y 266.4 y 439 LEC** que deberán aportarse con la demanda o, en caso contrario, se produciría la inadmisión de la misma.

- **Título en que el actor funde su derecho a poseer:**
 - Propietario: nota simple del Registro de la Propiedad, escritura de compraventa, documentos privados...
 - Arrendatario: contrato de arrendamiento...
 - Usufructuario: Testamento u otro documento con el que quedó constituido...

❖ **Copias:**

- Aun cuando la demanda y los demás escritos se presenten por Lexnet se deben presentar tantas copias literales cuantas sean las otras partes (art. 273 LEC), planteándose la duda en este procedimiento acerca del número de copias cuando se desconoce el número de ocupantes.
- Una vez presentada la demanda, la forma del traslado de las copias de otros documentos posteriores a los otros litigantes dependerá de si estos están o no representados por procurador (arts. 276 y 274, respectivamente).
- Efectos de la falta de presentación de documentos y copias en los momentos procesales oportunos:
 - Falta de documentos:
 - No previsto con carácter general para el juicio verbal en los arts. 437 a 443, ya que el art. 439 solo hace referencia a la falta de presentación de documentos que se exigen en casos especiales.

- Si no se presentan los documentos de los arts. 266, apdos. 2 y 4, y 439, se producirá la inadmisión de la demanda por lo dispuesto en el art. 269.2 y el propio art. 439.
- Si no se presentan los restantes documentos pueden producirse dos efectos:
 - La admisión de la demanda y la preclusión de los documentos no aportados, aplicando el art. 271, con la excepción vista anteriormente.
 - La admisión de la demanda y la opción de subsanar determinadas omisiones.
- Falta de copias:
 - Regla general: la falta de presentación de copias no es motivo para dejar de admitir el documento presentado. Art. 275.
 - Se concede un plazo para subsanar de 5 días:
 - Si no se subsanan los defectos procesales:
 - ◆ Cuando se trata de demandas o de los documentos que deben acompañarlas, se tendrán aquellas o a estos por no presentados.
 - ◆ Si se trata de otros documentos y escritos el Letrado de la Administración de Justicia, los expedirá a costa de la parte que hubiera dejado de presentarlos.
 - Otras reglas:
 - ◆ Hay que tener en cuenta que determinados documentos, como son las resoluciones judiciales o las de autoridad administrativa, podrán presentarse incluso dentro del plazo para dictar sentencia a tenor del art. 271 LEC.
 - ◆ También hay que tener en cuenta la posibilidad de alegar hechos nuevos que prevé el art. 286 LEC.

**EXAMEN DE LA DEMANDA
(arts. 439 y 440 LEC)**

❖ **El Letrado de la Administración de Justicia examinará:**

- La jurisdicción y competencia de todo tipo, teniendo la competencia territorial carácter imperativo (arts. 38, 48, 52.1.1.º, 54 y 58).
- La LEC no añade ninguna otra verificación, pero, a tenor de lo que disponen otros preceptos generales de la Ley, también se podrá analizar:

- Que conste la diligencia de reparto. Art. 68.2.
- La capacidad para ser parte y la capacidad procesal. Art. 9.
- Datos del abogado y procurador, ya que la intervención es preceptiva. Arts. 23 y 31.
- Que se aportan los documentos exigidos por preceptos especiales (arts. 266.2 y 266.4) o los documentos que exige el art. 439, con especial mención al **título que exige el art. 437.3 bis**.
- **Que no ha transcurrido el año** desde la fecha de inicio señalada como ocupación ilegal.

ADMISIÓN E INADMISIÓN
DE LA DEMANDA
(arts. 438 y 439)

❖ **Admisión de la demanda. Art. 438 en relación con el art. 404.**

- Resolución:
 - Decreto del Letrado de la Administración de Justicia.
 - **Contenido:**
 - Admisión.
 - En los casos en los que se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, se requerirá a los ocupantes para que **en el plazo de 5 días** presenten título que legitime la posesión.
 - En los casos en los que no se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión, el decreto se limitará a emplazar para la contestación en **el plazo general de 10 días**.
 - Cuando el mismo tenga dudas sobre la admisibilidad de la demanda, dará cuenta al Tribunal, que resolverá por auto.
- Plazo: no se fija en la Ley.
- Recursos: reposición en 5 días.

❖ **Inadmisión de la demanda (art. 439):**

- Resolución: auto.
- Plazo: no se fija en la Ley.
- Recursos: apelación en 20 días con tramitación preferente.

NOTIFICACIÓN,
REQUERIMIENTO/EMPLAZAMIENTO
(art. 441.1 bis)

❖ **Notificación:**

- Qué se notifica:
 - Decreto/auto de admisión a la demanda.
- A quién:
 - La notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella, ya sean ocupantes ilegales conocidos o desconocidos.
 - En caso de que sean ocupantes ilegales desconocidos: se podrá practicar la notificación contra los mismos. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.
- Cuándo:
 - Se aplica el plazo general de las notificaciones, tres días desde su fecha (151.1).
- Dónde: en la vivienda ilegalmente ocupada.
- Cómo: forma general en que se practican las notificaciones. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

❖ **Requerimiento:**

- Cuándo:
 - En los casos en los que se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión de la vivienda.
- A quién:
 - Ocupantes ilegales conocidos o desconocidos.
- Dónde: en la vivienda ilegalmente ocupada.
- Contenido:
 - En el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de 5 días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria, con el apercibimiento de que, en caso de no aportarlo, se procederá sin más trámites al lanzamiento mediante auto.

❖ **Emplazamiento:**

- Cuándo:
 - En los casos en los que en la demanda no se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión de la vivienda.

- A quién:
 - Ocupantes ilegales conocidos o desconocidos.
- Dónde: en la vivienda ilegalmente ocupada.
- Contenido:
 - Plazo general de 10 días para contestación a la demanda, con apercibimiento de que si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia, donde se acordará el lanzamiento sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días previsto en el art. 548 LEC.

DECLINATORIA
(arts. 63 a 65)

❖ **Observación previa:**

- Téngase en cuenta que, estando fijada la competencia como regla imperativa (art. 52.1.1.º), como determina el art. 54.1, no sería válida ninguna sumisión expresa ni tácita que tampoco cabe en el juicio verbal.

❖ **Plazo:** dentro de los 10 primeros días concedidos para contestar.

❖ **Forma:**

- Por medio de escrito al que habrán de acompañarse los documentos o principios prueba en que se funde con copias en número igual al resto de los litigantes. Art. 65.1.

❖ **Efectos:**

- Resolución: presentada declinatoria, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto de suspensión del procedimiento:
 - Se suspende el plazo para contestar a la demanda.
 - Se suspende el curso del procedimiento principal. La suspensión del curso de la demanda principal debe entenderse desde el momento de proposición de la declinatoria.

❖ **Sustanciación y oposición:**

- Se da traslado al actor del escrito proponiendo la misma para que, en el plazo de 5 días, contados desde la notificación de la declinatoria, pueda alegar y aportar lo que considere conveniente.

❖ **Resolución:**

- **Resolución:** auto.
- **Plazo:** 5 días desde siguientes a la expiración del plazo para que las partes formulen alegaciones.

ALEGACIONES FRENTE A LA SOLICITUD DE ENTREGA INMEDIATA Y RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL (art. 441.1 bis)

❖ **Alegaciones:**

- **Cuándo:**
 - En los casos en los que se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión de la vivienda.
- **Quién:**
 - Ocupantes ilegales conocidos o desconocidos.
- **Plazo:**
 - 5 días desde la notificación.
- **Contenido:**
 - Títulos que legitimen la posesión de la vivienda, aportando los referidos documentos como medio de prueba. 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.

❖ **Resolución:**

- Si el título no es bastante, se dictará auto que ordenará la inmediata entrega de la vivienda.
- **Auto:** se trata de una resolución irrecurrible y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.
- 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 7 días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan.

Observaciones: *La Ley no prevé las consecuencias en los casos en que el título prima facie pudiera atribuir al ocupante algún derecho.*

CONTESTACIÓN (art. 438)

❖ Alegaciones

- **Cuándo:**
 - En los casos en los que no se hubiera pedido la inmediata entrega de la posesión de la vivienda.
- **Plazo:** 10 días desde el emplazamiento.
- Forma: por escrito.
- Opciones del demandado:
 - No contesta: se procederá de inmediato a dictar sentencia, que no precisa demanda ejecutiva.
 - Contesta: La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. Vista y sentencia.
- **Contenido:**
 - Excepciones procesales y de fondo.
 - La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor.

Observaciones: *Puede cuestionarse si resulta necesaria mención sobre la pertinencia de celebración o no de vista.*

❖ Documentos:

- **En general:**
 - Se aportarán con la contestación los documentos de los arts. 264 y 265 LEC.
- Documentos procesales del art. 264:
 - Poder notarial conferido al procurador siempre que este intervenga.
 - Documentos que acrediten la representación del litigante.
 - Documentos que acrediten el valor de la cosa litigiosa a efectos de competencia y procedimiento para impugnación de la cuantía.
- Documentos de fondo del art. 265:
 - Los documentos en que las partes funden su derecho a la tutela judicial que pretenden.

- Los medios e instrumentos a que se refiere el apdo. 2 del art. 299, si en ellos se fundaran las pretensiones de tutela formuladas por las partes.
- Las certificaciones y notas sobre cualesquiera asientos registrales o sobre el contenido de libros registro, actuaciones o expedientes de cualquier clase.
- Los dictámenes periciales en que las partes apoyen sus pretensiones, sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 337 y 339 LEC. En el caso de que alguna de las partes sea titular del derecho de asistencia jurídica gratuita, no tendrá que aportar con la demanda o con la contestación el dictamen, sino simplemente anunciarlo de acuerdo con lo que prevé el apdo. 1 del art. 339.
- Los informes, elaborados por profesionales de la investigación privada legalmente habilitados, sobre hechos relevantes en que aquellas apoyen sus pretensiones. Sobre estos hechos, si no fueren reconocidos como ciertos, se practicará prueba testifical.

❖ **Copias:**

- Con la contestación se presentarán tantas copias literales cuantas sean las otras partes. Art. 273.
- La forma del traslado de las copias a los otros litigantes dependerá de si estos están o no representados por procurador (arts. 276 y 274, respectivamente).
- Efectos de la falta de presentación de documentos y copias en los momentos procesales oportunos. Se producen los efectos preclusivos que señala la Ley.

RECONVENCIÓN
(art. 438.1 y 2)

- ❖ **Regla general:** no se admite reconvencción en aquellos juicios que no producen efectos de cosa juzgada (juicios verbales sumarios).

CITACIÓN PARA LA VISTA
(art. 440)

- ❖ **Plazo de citación:** se cita por el Letrado de la Administración de Justicia dentro de los 5 días siguientes una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción o el crédito compensable, o transcurridos los plazos correspondientes.
- ❖ **Plazo de celebración de la vista:** máximo 1 mes.

❖ **Contenido de la citación. Art 440.**

Observaciones: *téngase en cuenta la posibilidad de cambiar el día de celebración de la vista si se dan los requisitos que prevé el art. 183.*

- Normas generales sobre la citación. Arts. 152 y ss.

VISTA
(arts. 438, 442 a 444 LEC)

❖ **Artículos generales sobre las vistas (arts. 182 a 193).**

❖ **Asistencia/Inasistencia:**

- Inasistencia a la vista del demandante. Art. 442.1:
 - Regla general:
 - Auto declarando el desistimiento. Podría volver a plantearse la acción ejercida.
 - Se le tendrá en el acto por desistido al actor de la demanda con imposición de las costas causadas y se le condenará a indemnizar al demandado comparecido si este lo solicita y acredita.
 - Regla especial:
 - Si el demandado alega interés legítimo en seguir con el proceso, este continuará hasta finalizar por sentencia. El actor, en virtud del principio de preclusión, perderá la oportunidad de realizar los actos procesales correspondientes.
- Inasistencia a la vista del demandado. Art. 442.2.
 - Regla general:
 - Continúa el procedimiento su curso y se celebra el juicio.

❖ **Desarrollo de la vista:**

- Arts. 443, 444 y 445 referentes al juicio verbal.
 - **Recursos contra los medios de prueba:**
 - Admisión/Inadmisión de las pruebas (arts. 446 y 285).
 - Contra las resoluciones del Juez sobre admisión/inadmisión de la prueba:
 - Se puede interponer recurso de reposición que se sustancia y resuelve en el acto.
 - Las partes podrán formular protesta a efectos de hacer valer sus derechos en la segunda instancia.

- **Conclusiones orales** (art. 447.1):
 - Potestativas como se deduce del término “podrá”.
 - Una vez practicada la prueba, las partes con su respectivo orden tendrán un turno de palabra para hacer un resumen oral de la prueba practicada.
 - **Visto para sentencia** (art. 447.1).

SENTENCIA
(art. 447)

- ❖ **Forma:** por escrito.
- ❖ **Requisitos generales de las sentencias.** Arts. 209, 210, 218, 221 y otros de la LEC.
- ❖ **Plazo:** dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación de la vista o desde la renuncia o no celebración al tratarse de una cuestión estrictamente jurídica.
- ❖ **Efectos:**
 - No producen efectos de cosa juzgada (art. 447).

RECURSOS
(arts. 451 y ss.)

- ❖ **Recursos contra resoluciones interlocutorias:**
 - Providencias y autos no definitivos, diligencias de ordenación y decretos no definitivos cabrían recurso de reposición (arts. 451 a 454).
 - Contra el auto resolviendo reposición no cabría recurso alguno, sin perjuicio de reproducir la cuestión al apelar la resolución definitiva.
 - Decretos definitivos. Recurso de revisión ante el Juez (art. 454 bis).
 - Autos definitivos a tenor del art. 455.1 cabría recurso de apelación.
- ❖ **Recursos contra las sentencias:**
 - Sentencias en general: cabrá recurso de apelación (art. 455).