

## CONSIDERACIONS AL VOLTANT DEL PROCEDIMENT DE RECUPERACIÓ IMMEDIATA DE LA POSSESSIÓ D'HABITATGES<sup>1</sup>

**Lluís Caballol i Angelats**  
*Professor titular de dret processal*  
*Universitat de Barcelona*

### Resum

L'article estudia els principals aspectes del procediment de recuperació immediata de la possessió d'habitatges, introduït per la Llei 5/2018, d'11 de gener, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (LEC), en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges.

Aporta una perspectiva de conjunt d'aquest procediment que permet apreciar el contingut de la tutela que es dispensa i aprofundeix en els criteris d'adequació del procediment i en les especialitats processals que incorpora la reforma legal.

S'aporten idees i es pren posició respecte a aspectes conceptuals del procediment. També es valora l'impacte que produirà aquest nou procediment en el conjunt de modalitats de tutela civil de recuperació de la possessió vigents en l'ordenament jurídic espanyol.

**Paraules clau:** ocupació il·legal, recuperació immediata de la possessió d'habitatges, especialitats procedimentals.

## CONSIDERACIONES ALREDEDOR DEL PROCEDIMIENTO DE RECUPERACIÓN INMEDIATA DE LA POSESIÓN DE VIVIENDAS

### Resumen

El artículo estudia los principales aspectos del procedimiento de recuperación inmediata de la posesión de viviendas, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de enero, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.

1. Aquest treball s'ha elaborat en el marc de la vinculació de l'autor al projecte de recerca finançat pel Ministeri d'Economia i Competitivitat «El derecho de bienes en la sociedad digital europea: mecanismos de adquisición, transmisión y gravamen» (DER2017-82129-P).

Aporta una perspectiva de conjunto de este procedimiento que permite apreciar el contenido de la tutela que se dispensa y profundiza en los criterios de adecuación del procedimiento y en las especialidades procesales que incorpora la reforma legal.

Aporta ideas y se posiciona sobre aspectos conceptuales del procedimiento. También se valora el impacto que producirá este nuevo procedimiento en el conjunto de modalidades de tutela civil de recuperación de la posesión vigentes en el ordenamiento jurídico español.

**Palabras clave:** ocupación ilegal, recuperación inmediata de la posesión de viviendas, especialidades procedimentales.

## CONSIDERATIONS ABOUT THE PROCEDURE FOR THE IMMEDIATE RECOVERY OF THE HOUSING POSSESSION

### **Abstract**

The article studies the main aspects of the procedure for the immediate recovery of the housing possession, introduced by the Law 5/2018 of January 11, amendment of the Law 1/2000, of 7 January, of Civil Enforcement, in relation to the illegal occupation of dwellings.

It provides a whole perspective of the of the procedural process that allows us to appreciate the content of the protection that is dispensed with and deepens in the criterion of adequacy of the procedure and in the process specialties that the legal reform incorporates.

It provides ideas and takes sides on conceptual aspects of the procedure. It also values the impact that this new procedure will produce in the set of modalities of recovery of the possession in the Spanish legal order.

**Keywords:** illegal occupation, immediate recovery of the housing possession, procedural specialties.

## INTRODUCCIÓ

El gaudi, en les seves diferents modalitats, és l'expressió més genuïna de qual-sevol dret que es té sobre una cosa. Així, la privació de la cosa equival *de facto* a la privació del dret sobre la cosa. Aquest efecte explica que, produïda la desposseïció d'un bé, l'afectat aspiri a recuperar la cosa de la manera més immediata possible.

Històricament, l'ordenament jurídic, davant el conflicte generat per la desposseïció d'una cosa, ha respost prohibint l'autotutela i articulant modalitats d'heterotutela orientades a restablir el gaudi del bé a l'afectat amb una certa agilitat.

En les darreres dècades s'està produint el fenomen que grups de persones acceïxen a diferents tipus d'immobles que no solen ser objecte d'un ús immediat, sense intenció de discutir-ne la titularitat i amb el propòsit de gaudir-ne, ja sigui únicament per a satisfer necessitats personals, ja sigui per a donar a l'immoble una transcendència envers la col·lectivitat. En aquest moviment s'aprecia una vocació de protesta i de denúncia sobre el possible excés que significa el no ús del bé.

Més recentment, arran de la punxada de l'anomenada *bombolla immobiliària* i de la crisi econòmica subsegüent, s'ha incrementat el nombre de persones sense recursos i sense habitatge i, paral·lelament, ha augmentat el nombre d'immobles adequats per a satisfer les necessitats d'habitatge que resten buits sense que els seus titulars els utilitzin. Aquest fet, unit a la manca de recursos públics per a fer front a la situació, ha afavorit que el fenomen de l'ocupació hagi agafat una dimensió quantitativa i qualitativa que no havia tingut fins a aquest moment i que s'hagi arribat a generar un «mercat de l'ocupació» que fa de la possibilitat d'ocupar, una activitat organitzada.

Davant de tot plegat, la lenta resposta dels mecanismes institucionals fa que la situació de fet es prolongui en el temps. Això propicia que l'ocupació aparegui com una alternativa que calgui considerar, atesa la utilitat que aporta a qui la duu a terme, i alhora fa que (de manera més intensa si s'ocupen immobles efectivament utilitzats pels seus titulars) sembli que es transigeix amb actes de desposseïció flagrants que són desesperadament intolerables.

Des d'un altre punt de vista, el fet que en força casos, un cop recuperat l'immoble, aquest resti buit, sense expectatives de ser utilitzat, i que els qui l'ocupaven continuïn sense tenir una alternativa per a atendre les seves necessitats, per mínima que sigui, genera un rebuig que tampoc no havia tingut lloc amb tanta intensitat en altres moments.

Del conjunt de l'ordenament jurídic es desprèn que ser titular d'un dret sobre un bé que doni dret a posseir-lo, ha de permetre poder recuperar-lo si algú se n'apropia, encara que no tingui intenció d'utilitzar-lo. En aquest mateix marc jurídic, la vulnerabilitat de la persona desallotjada, si bé a hores d'ara no té l'abast d'obstar a la recuperació de la cosa, sí que es pren en consideració per tal de mirar de cercar i d'oferir alternatives. La gestió d'aquesta situació sí que pot arribar a retardar temporalment el desallotjament. No es preveu cap mena de compensació per al titular afectat en aquests casos.

En aquest context, la prolongació indefinida de la situació de fet que significa l'ocupació no és una solució que es pugui valorar com a satisfactòria per al titular del bé, però tampoc no ho és per a qui l'ocupa per necessitat.

La necessitat d'intervenir a curt termini ha fet que s'hagin considerat opcions com ara l'establiment obligatori d'un lloguer social i la limitació del preu del lloguer; o l'adquisició o l'obtenció de la cessió de l'ús de l'habitatge per part dels poders públics per a destinar-lo a habitatge social. Limitacions de caràcter jurídic han frustrat, per ara, la primera opció, i la segona està molt limitada pels recursos disponibles.<sup>2</sup>

La Llei 5/2018, d'11 de gener, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges mira de fer front a la situació en l'àmbit civil incidint en un dels seus elements: aconseguir que el titular del bé recuperi la possessió amb celeritat. Justifica la iniciativa la necessitat de fer alguna cosa que sigui més eficaç que les modalitats de tutela civil vigents fins a aquest moment.

L'objecte d'aquest article és propiciar la reflexió sobre la nova regulació i, en general, sobre el sistema espanyol de tutela civil de la possessió.

## 1. DESCRIPCIÓ BREU DE LA MODALITAT DE PROCEDIMENT

La Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges (d'ara endavant, Llei 5/2018), regula una modalitat de recuperació de la possessió per als casos en què el bé s'ha ocupat sense el consentiment d'aquells que se'n veuen privats, sempre que el bé sigui un habitatge i que qui el vulgui recuperar sigui una persona física, una entitat sense ànim de lucre o una entitat pública propietària o posseïdora d'habitatge social, i tingui un títol que li doni dret a posseir (art. 250.1.4 LEC).

Aquesta modalitat de tutela se substancia pels tràmits del judici verbal i es fonamenta en l'acreditació documental del dret a posseir del reclamant, el qual preceptivament ha d'adjuntar a la demanda el títol del dret a posseir. Es considera expressament la possibilitat que la demanda es pugui adreçar als ocupants ignorats de l'habitatge (art. 437.3 bis LEC).

2. La necessitat de garantir l'accés a l'habitatge ha inspirat, en diferents moments de la història, polítiques vinculades a la industrialització de la societat que per una raó o altra han anat desapareixent quan aquest canvi s'havia produït i semblava consolidat. Actualment, les polítiques d'habitatge s'han de vincular al concepte de *persona* i, si més no per ara, no estan relacionades amb la necessitat d'apuntalar processos de creació de riquesa econòmica. Això fa que des d'alguns sectors es percebin com a frens o impediments per al manteniment d'una dinàmica empresarial mínima.

Una de les innovacions més destacades de la reforma és que, instada la recuperació immediata de l'habitatge, es requereix als demandats que aportin el títol en què fonamenten la seva situació possessòria en el termini de cinc dies, amb l'avertència que si no ho fan, seran desallotjats del bé (art. 441.1 bis LEC).

A més, si els demandats no contesten la demanda, es procedeix a dictar sentència immediatament. Si, per contra, s'hi oposen, la seva defensa en principi s'ha de circumscriure a invocar i acreditar un títol que doni dret a posseir o bé la manca de títol per part del demandant. De manera que el debat en el procediment s'haurà de centrar a examinar els títols aportats i a determinar quin de tots ells ha de prevaldre (art. 444.1 bis LEC).

La sentència que estima la demanda permet al reclamant instar el despatx de l'execució sense haver d'esperar els vint dies establerts amb caràcter general (art. 444.1 bis LEC).

## 2. NATURALESA DEL PROCEDIMENT DE RECUPERACIÓ IMMEDIATA DE LA POSSESIÓ D'HABITATGES

La Llei configura la recuperació de la possessió d'habitatges fonamentada en un títol com un procediment verbal per raó de la matèria (art. 250.1.4 LEC). És, per tant, un procediment que només es pot seguir en el cas previst específicament i en el qual no es pot dilucidar cap altra qüestió que no sigui la que fa que el procediment sigui adequat (art. 73.1.2 i 3 i 437.4 LEC).

Al voltant d'aquesta modalitat de tutela han sorgit alguns dubtes de caràcter conceptual que poden tenir incidència en la resolució d'algunes qüestions pràctiques. Aquests dubtes són: si es tracta d'una variant de la recuperació de la possessió o bé és una modalitat diferent; i, a resultes d'aquest debat, si el procediment està sotmès al termini de caducitat d'un any des de la desposseïció i si té caràcter plenari o sumari. Les analitzarem tot seguit.

### 2.1. ÉS UNA VARIANT DE L'INTERDICTE DE RETENIR I RECUPERAR LA POSSESIÓ, O BÉ ÉS UNA MODALITAT DE TUTELA DIFERENT?

La primera impressió que s'extreu de la Llei 5/2018 és que incorpora una variant en el que queda en la LEC de l'històric interdicte de recobrar la possessió i que ara s'anomena *procés de tutela sumària de la possessió*. En favor d'aquesta conclusió s'invoca, per una banda, que el paràgraf tretzè del preàmbul de la mateixa reforma afirma que «[...] es planteja aquesta reforma en què s'adequa i actualitza el tradicional interdicte de recobrar la possessió per a una recuperació immediata de l'habitatge ocupat il·legalment»; per l'altra, s'invoca que la reforma es concreta amb l'addició a l'arti-

cle 250.1.4 LEC d'un paràgraf on es determina el procediment adequat per a substanciar les pretensions de tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o un dret per qui ha estat desposseït o pertorbat en el seu gaudi.<sup>3</sup>

Això no obstant, abans de donar per definitiva aquesta conclusió, caldria considerar el contingut i la sistemàtica de la norma i el fonament de la tutela que es regula.

Pel que fa al contingut i la sistemàtica de la norma, es pot apreciar que cap dels paràgrafs introduïts per la Llei 5/2018 no és aplicable a la tutela sumària de la possessió, atès que tot ells es refereixen a la recuperació immediata de la possessió d'habitatges. De fet, l'interdicte de retenir i recobrar la possessió tradicional manté exactament la mateixa regulació que abans de la reforma. A més, ambdues modalitats de procediment estan regulades en paràgrafs separats. I, finalment, els requisits que ha d'acomplir el demandant en els dos casos són també diferents.

El fonament de la modalitat de tutela introduïda també és diferent. L'interdicte en qüestió tutela la situació de fet de posseir la cosa (el *ius possessionis*), és a dir, la posició que s'ostenta sobre un objecte pel mer fet de tenir-hi accés immediat encara que sigui sense títol; mentre que l'anomenada *recuperació immediata de la possessió d'habitatges* tutela el dret a tenir la cosa que es fonamenta en la posició jurídica (títol) que té qui reclama i que li dona dret a tenir la cosa (*ius possidendi*), independentment que hi tingui accés immediat.

Certament, ambdós aspectes de la possessió no són incompatibles perquè qui té dret a posseir una cosa pot ser que, a més, la posseeixi. Però també pot ser que no la posseeixi, sinó que ho faci una altra persona. Per tant, pretendre reclamar la tutela del *ius possessionis* amb fonament en el *ius possidendi* és possible, però pot no ser suficient per a aconseguir recuperar la possessió d'un bé perquè el debat pot no centrar-se en el dret a posseir, sinó en el fet de la possessió: tinença efectiva de la cosa, transcurs del termini d'un any, etcètera. I, en aquest aspecte, el demandat que posseeix pot tenir una posició predominant sobre el reclamant que té dret a posseir.

En la recuperació immediata de la possessió d'habitatges, el fonament de l'acció és el dret de les parts a posseir, i això fa que, a diferència del que succeeix en la tutela sumària de la possessió, el *ius possessionis* no tingui opcions en aquesta modalitat de tutela.

Per acabar, mentre que la tutela sumària de la possessió està concebuda per a fer front tant a meres pertorbacions de la possessió com a desposseïcions efectives, la recuperació immediata de la possessió només es considera adequada per als casos en què s'ha perdut la possessió totalment o parcialment.

---

3. Vicente PÉREZ DAUDÍ i Jesús SÁNCHEZ GARCÍA, «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble», *Diario La Ley* (Wolters Kluwer), núm. 9008 (26 juny 2017), «Sección Documento On-line», p. 6, assenyalen que no es crea un procediment *ex novo*, si bé també raonen que no és una variant de cap dels procediments que es fan servir actualment perquè ens trobem davant d'una necessitat nova per a l'ordenament jurídic.

Tot plegat ens porta a considerar seriosament la possibilitat que no ens trobem davant d'una modificació o una adequació del tradicional interdicte de recobrar la possessió, ni tampoc davant de l'ampliació del seu objecte, sinó davant d'una modalitat de tutela nova.<sup>4</sup>

## 2.2. REGEIX EL TERMINI DE CADUCITAT D'UN ANY DE L'ARTICLE 439.1 DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL?

La qüestió relacionada amb el fonament d'aquesta recuperació immediata de la possessió és si se li aplica el termini de caducitat d'un any previst per a l'anomenat *interdicte de retenir i recobrar la possessió* (art. 439.1 LEC<sup>5</sup> i 521-8e del Codi civil de Catalunya<sup>6</sup> [CCCat]).<sup>7</sup>

La protecció que l'ordenament jurídic dispensa al mer posseïdor (*ius possessionis*) davant la pertorbació o desposseïció del bé, té una durada limitada en el temps d'un any. Passat aquest temps, la defensa del bé només es pot substanciar amb fonament en el dret a posseir la cosa (*ius possidendi*). Com ja s'ha indicat, el procediment sumari de tutela de la possessió se centra en la tutela del *ius possessionis*, raó per la qual la seva viabilitat se subordina al fet que la demanda s'hagi presentat dintre de l'any des que va tenir lloc la pertorbació o la desposseïció. Si la demanda s'interposa un cop transcorregut el termini esmentat, la LEC disposa la seva no admissió (art. 439.1 LEC).

Per contra, qui té dret a posseir pot pretendre recuperar la cosa mentre el dret en què es fonamenta el seu interès tingui vigència. Per aquesta raó, atès que la recuperació immediata de la possessió introduïda es fonamenta en el dret a posseir de qui reclama i en el fet que la mera tinença no té virtualitat, no sembla que li hagi de ser aplicable el termini d'un any de caducitat.

4. El paràgraf 9 del fonament jurídic (FJ) segon de la Sentència del Tribunal Constitucional (STC) 32/2019, de 28 de febrer (ECLI:ES:TC:2019:32), en un *obiter dicta* qualifica la recuperació immediata de la possessió com un «nuevo proceso especial». Frederic ADÁN DOMÈNECH, «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», *Justicia: Revista de Derecho Procesal*, núm. 1 (2019), p. 137: «La solución encontrada por el legislador se concreta en la creación de un nuevo proceso judicial».

5. Art. 439 LEC: «1. No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo».

6. Art. 521-8 CCCat: «La possessió es perd per les causes següents: [...] e) La possessió per una altra persona, fins i tot adquirida contra la voluntat dels anteriors posseïdors, si la nova possessió dura més d'un any».

7. Frederic ADÁN DOMÈNECH, «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», p. 146: «[...] 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».

### 2.3. TÉ CARÀCTER SUMARI O PLENARI?

Un altre dels temes de debat al voltant de la naturalesa jurídica de la recuperació immediata de la possessió és si aquesta té caràcter sumari<sup>8</sup> o plenari.

El primer que s'ha de fer notar és que no hi ha cap previsió legal que es pronunciï d'una manera clara i conclouent sobre el caràcter sumari o no de la recuperació immediata de la possessió d'habitatges.

L'apartat 2 de l'article 447 LEC disposa que «no produiran efectes de cosa jutjada les sentències que posin fi als processos verbals de tutela sumària de la possessió».<sup>9</sup> Cal considerar incloses dintre de l'expressió *tutela sumària de la possessió* les modalitats de tutela en què la mateixa LEC empra el qualificatiu *sumari*: la retenció i recuperació de la possessió (art. 447.1.4 LEC), la suspensió de l'obra nova (art. 447.1.4 LEC) i l'interdicte d'obra ruïnosa (art. 447.1.6 LEC).

Si es considerés que la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge és una variant de l'interdicte de retenir i recobrar la possessió, es podria sostenir que aquest procediment té caràcter sumari.<sup>10</sup> Abonaria aquesta conclusió la ubicació dels criteris d'adequació d'aquesta modalitat de tutela en un paràgraf nou de l'arti-

8. El caràcter sumari d'una modalitat de tutela implica que el possible debat i els efectes del procediment se circumscriuen a allò que és objecte concret de la tutela, de manera que els altres fets i arguments jurídics en què es podria fonamentar la mateixa pretensió queden, per exigència legal, al marge del procediment: no es discuteixen ni tampoc es resol sobre ells. La impossibilitat de deduir, discutir i resoldre sobre aquestes qüestions en els procediments sumaris (la doctrina s'hi refereix amb l'expressió «cognició limitada») porta que, conclòs el procediment sumari, subsisteixi oberta la possibilitat d'invocar les qüestions que han pogut quedar pendents en un procediment diferent i posterior, ara sí, plenari. Per contra, els anomenats *processos plenaris* es caracteritzen pel fet que el seu contingut possible es refereix tant als fets i fonaments de dret que efectivament s'han al·legat, com als que s'haguessin pogut al·legar per a obtenir la tutela sol·licitada (art. 400 LEC), cosa que tanca qualsevol debat posterior sobre la pretensió que se'n dedueix. És per això que es diu que els processos plenaris tenen efecte de cosa jutjada (en referència a l'efecte negatiu) i que els sumaris no el tenen; si bé es tendeix a entendre que, més que no pas absència de cosa jutjada, en les modalitats sumàries el que succeeix és que la cosa jutjada només abasta les qüestions que són l'objecte possible de la modalitat de procediment. Cal evitar associar la tutela sumària a la idea de provisionalitat o interinitat. La tutela sumària és una tutela definitiva en relació amb la qüestió que pot ser objecte del procediment. També s'ha d'evitar assimilar-la a la idea de tutela precipitada o atabalada, que assumeix un elevat risc d'error o que es dispensa amb la xarxa de seguretat que atorga la possibilitat d'acudir a un procés ordinari posterior perquè, per imperatiu constitucional, la prohibició de causar indefensió és exigible de manera efectiva en totes les modalitats de tutela judicial, tant les que tenen caràcter definitiu com les que tenen caràcter interí o provisional. La tutela sumària no empara ni convalida la indefensió.

9. Certament, la manera d'identificar la modalitat de tutela que és objecte de la mesura no és gaire afortunada. De fet, la frase incorre en una petició de principi en fer servir el terme *sumari* per a mirar d'identificar els processos de tutela de la possessió que no produeixen efecte de cosa jutjada.

10. La STC 32/2019, de 28 febrer, qualifica el procediment de recuperació de la possessió com a sumari més de vint vegades i sense donar cap més explicació. L'argumentació de la Sentència fa pivotar la constitucionalitat d'aquesta modalitat de tutela en el seu caràcter sumari.

cle 250.1.4 LEC, que originàriament només al·ludia a la tutela sumària de la possessió.

Però, simultàniament, el criteri sistemàtic també continua deixant el dubte sense resoldre, perquè precisament la recuperació immediata de la possessió es regula en un paràgraf separat i perquè, a diferència del que succeeix en el paràgraf primer del mateix supòsit, no fa cap esment del caràcter sumari de la modalitat de procediment.

A més, si s'accepta la proposta que la recuperació immediata de la possessió d'habitatges és una modalitat de tutela diferent de la tradicional dels interdictes de retenir i recobrar la possessió, es reforça la idea que no es pot mantenir de manera automàtica el seu caràcter sumari.

El *quid* de la qüestió rau en el fonament i l'abast de la tutela dispensada en aquesta modalitat de procediment, perquè és precisament a partir de l'objecte possible de debat que s'ha de determinar si s'estan deixant de banda de manera deliberada, perquè la limitació de la cognició ho impedeix, altres aspectes que considerats aïlladament podrien tenir l'efecte de conduir a la recuperació de l'habitatge.

A favor del caràcter plenari d'aquesta modalitat de procediment hi ha l'argument que, un cop substanciada l'acció fonamentada en el dret a posseir, no hi ha una altra manera de plantejar jurídicament el dret a recuperar la possessió, cosa que fa que el debat sobre el dret a posseir s'esgoti i, mentre tinguin vigència els títols invocats, no es pugui tornar a plantejar el debat entre les parts que han participat en el procediment. Per tant, un procés ulterior tindria exactament el mateix contingut, cosa que caldria evitar.<sup>11</sup>

A més, cal tenir en compte que fins a la Llei 5/2018 tots els processos de tutela del dret a posseir que no tenien cap altra restricció, inclosa la recuperació de la finca cedida en precari, tenien caràcter plenari.

En contra del que es podria pensar, l'argument que la defensa possible del reclamant només es pot centrar en el seu dret a posseir (art. 444.1 bis LEC) reforça la idea que el procediment té caràcter plenari,<sup>12</sup> perquè circumscriure el debat al dret a posseir no significa una limitació de les possibilitats de defensa, atès que no hi ha una línia de defensa alternativa davant la demanda fonamentada en el dret a posseir. La impossibilitat de basar la defensa en el *ius possessionis* no es pot considerar a aquest efecte perquè sempre és claudicant enfront del *ius possidendi*. Per tant, és una defensa que no seria efectiva. Així, doncs, la limitació analitzada és més aparent que real, atès

11. El desnonament per manca de pagament o per extinció del termini (art. 447.2 LEC) i el procediment de protecció dels drets reals inscrits (art. 447.3 LEC) són modalitats de tutela del dret a posseir de caràcter sumari perquè en aquests procediments l'objecte de debat només es refereix a l'aspecte que dona nom a la modalitat concreta de tutela (la manca de pagament, l'expiració del termini o el dret real inscrit).

12. Vicente PÉREZ DAUDÍ i Jesús SÁNCHEZ GARCÍA, «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble», p. 6, assenyalen que la defensa del demandat es limita a l'al·legació i acreditació de l'existència d'un títol legítim com a determinant del caràcter sumari del procediment.

que en un procés configurat d'aquesta manera el debat sobre el dret a posseir queda esgotat.

Es podria també considerar que la demanda se centra en el fet que l'accés al bé s'ha dut a terme de manera il·legal: sense el consentiment del titular, podria ser determinant del caràcter sumari del procediment. Certament, l'objecte de debat aquí és precisament la manca de títol en el moment d'accedir al bé, però també és cert que en relació amb aquest aspecte les possibilitats de defensa del demandat fins i tot són més àmplies que les que serien rellevants en un litigi sobre el dret a posseir. En aquesta recuperació immediata són possibles i eficaces totes les defenses basades en el fet que la possessió del bé s'ha obtingut amb el consentiment del titular. Es podrien arribar a invocar eficaçment títols viciats de nul·litat o d'anul·labilitat, o vàlids que han perdut la vigència o que són claudicants en el moment de la presentació de la demanda, perquè acreditarien que s'ha accedit al bé amb el consentiment del demandant. I això ens porta a considerar que les opcions del demandat són plenes.

Des del punt de vista del demandant, el fet que la pretensió de recuperació es fonamenti en l'ocupació il·legal fa possible que, tot i concórrer circumstàncies que fan que el dret a posseir invocat sigui adequat per a recuperar la cosa, la pretensió s'hagi de desestimar perquè s'acredita que s'ha accedit al bé legalment. Es podria veure en aquest aspecte una limitació de la cognició que podria portar a considerar que el procediment és sumari perquè, tot i la desestimació de la demanda, el demandant conservaria la possibilitat de recuperar el bé en un procés posterior. De tota manera, abans de donar per bona aquesta conclusió caldria discernir si aquesta possibilitat obeeix al caràcter sumari del procediment o si, per contra, obeeix als propis límits de la cosa jutjada. La darrera opció seria la bona perquè en aquest procediment la raó petitòria se circumscriu a fets que determinen que l'ocupació pugui ser considerada il·legal, i sobre aquest particular el debat s'esgota en aquesta modalitat de procediment. Un eventual procés ulterior per a recuperar la cosa no es podria fonamentar en el fet que la possessió s'ha obtingut il·legalment. I això ens porta a considerar que la tutela dispensada seria plenària.

### 3. CRITERIS D'ADEQUACIÓ AL PROCEDIMENT

La Llei 5/2018 té un doble mecanisme per a determinar els supòsits en què és adequada la recuperació immediata de la possessió. Un mecanisme objectiu: limita la tutela a la recuperació d'habitatges ocupats il·legalment. I un mecanisme subjectiu: limita la legitimació activa a les persones físiques i a determinades persones jurídiques que tinguin un títol que els atorgui el dret a posseir l'immoble.

Tot seguit analitzarem per separat els dos elements.

### 3.1. CRITERIS RELATIUS A L'OBJECTE DEL PROCEDIMENT

Com ja s'ha dit, la recuperació immediata de la possessió és una modalitat de procediment que es considera adequada per a recuperar la possessió d'habitatges ocupats il·legalment. Per a fer l'anàlisi, aquest criteri permet distingir dos elements: per una banda, l'objecte de la pretensió, que és la recuperació de la possessió d'habitatges; per l'altra, l'origen de la situació possessòria del reclamant, que és l'ocupació il·legal. Els estudiarem per separat.

#### 3.1.1. *Recuperació de la possessió*

La modalitat de procediment que analitzem és adequada per a recuperar la possessió del bé, cosa que implica que l'eventual demandant es trobava en possessió del bé en el moment en què el demandat hi accedí. No en va, la modalitat de procediment s'anomena recuperació immediata de la possessió.<sup>13</sup>

La tutela dispensada no es limita a qui té la possessió immediata del bé. Com que es fonamenta en el dret a posseir, també pot tutelar-se per aquesta via la possessió mediata de la cosa (art. 521-1 CCCat); i, per tant, tots els títols que acrediten el dret a posseir que poden arribar a conviure simultàniament. En conseqüència, en el cas que el bé ocupat estigués arrendat o només cedit, el procediment seria adequat enfront de tercers tant si es fes valer el títol que dona dret a posseir a l'arrendatari o al cessionari desposseït mentre tingui vigència, com si es fes valer el títol del cedent o arrendador.

L'exigència que s'hagi privat de la possessió podria fer pensar que no seria suficient esgrimir un títol que dona dret a posseir. Caldria, a més, que el reclamant el tingués en el moment en què el reclamant va començar a posseir el bé. Per tant, la recuperació immediata de la possessió no seria adequada per a substanciar pretensions de condemna a lliurar el bé si anteriorment no es tenia dret a posseir-lo.

Hi ha qui, desenvolupant l'exigència que s'hagi estat privat de la possessió, sosté que no compliria aquest requisit l'acció de l'adquirent d'un habitatge ocupat abans de la seva transmissió.<sup>14</sup> Sens perjudici que el transmissor té el deure de lliurar la cosa i que si aquesta està ocupada l'adquirent li pot exigir que la recuperi i la hi lliuri, als efectes que aquí ens interessen es pot sostenir que en aquests casos hi ha una continuï-

13. El *Diccionario de la lengua española* de la Real Academia Española defineix *recuperar* com «volver a tomar o adquirir lo que antes se tenía». I el *Diccionari de la llengua catalana* de l'Institut d'Estudis Catalans el defineix així: «Algú, tornar a tenir, a posseir (alguna cosa que havia perdut)».

14. En aquest sentit, vegeu Josep Maria ESPINET ASENSIO, «Pot una persona compradora d'un habitatge ocupat valer-se de la nova especialitat de desnonament?», *Espinet Advocats* (en línia), 3 de juliol de 2018, <<https://espinetadvocats.cat/ca/noticies/pot-una-persona-compradora-dun-habitatge-ocupat-valer-se-de-la-nova-especialitat-de-desnonament/>> (consulta: 23 març 2021).

tat de la situació possessòria del causant semblant a la que preveu l'article 531-24.4 CCCat. I aquesta identitat jurídica hauria de ser suficient per a considerar adequada la modalitat de procediment.

### 3.1.2. *El bé que s'ha de recuperar ha de ser un habitatge*

La modalitat de protecció que dissenya la Llei 5/2018 se centra únicament en la recuperació total o parcial d'habitatges.

Des del punt de vista del dret a posseir, sembla poc justificat que la tutela dispensada es limiti a un tipus de bé i, especialment, que la resta de béns en quedin al marge. De fet, el fenomen de l'ocupació enfront del qual es vol reaccionar, afecta tot tipus d'immoble i la problemàtica jurídica i fàctica plantejada en tots els casos és idèntica.

El preàmbul de la Llei tampoc no aclareix la raó per la qual aquesta recuperació immediata de la possessió només s'activa en relació amb els habitatges i no és aplicable a la resta de béns immobles. De fet, es podria arribar a considerar arbitrari que el dret a posseir tingui vies de protecció diferents en funció del tipus de bé immoble; no tant per la tutela que dispensa als habitatges, sinó per la tutela que no s'ofereix per als altres béns.

El terme *habitatge* té un sentit concret i definit,<sup>15</sup> però cal delimitar-ne els contorns.

Inicialment, es pot donar per fet que l'habitatge és un bé immoble. Però dintre del concepte d'*habitatge* també queden incloses les caravanes i els vehicles adaptats com a habitatge.

La sola noció d'*habitatge* no especifica si es tracta només de béns construïts per a ser habitatge o bé utilitzats efectivament com a habitatge. El dubte és si poden ser objecte d'aquesta modalitat de tutela els locals de negoci, les oficines, els magatzems o les naus industrials que s'usen *de facto* com a habitatge; o si en quedarien exclosos els béns concebuts inicialment com a habitatges però que s'utilitzen com a oficina, local de negoci o magatzem. El que sí que sembla és que el destí d'habitatge l'hauria d'haver donat el titular que s'ha vist privat del bé, i no la persona o les persones que l'ocupen.

Perquè l'immoble pugui ser considerat habitatge no és necessari que el demanant desposseït el faci servir per a satisfer les seves necessitats d'habitatge com a domicili, segona o tercera residència. I, com ja s'ha dit, tampoc no es té en compte l'ús

---

15. El *Diccionario de la lengua española* de la Real Academia Española defineix *vivienda* com un «[l]ugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas». El *Diccionari de la llengua catalana* de l'Institut d'Estudis Catalans defineix *habitatge* com una «[c]asa, part de la casa o pis, apta per a habitar-hi» i *casa* com un «[e]difici destinat a servir d'habitació humana».

que li dona el posseïdor demandat. És indiferent que el destini a residència, a oficina, a local de negoci o a magatzem.

Cal entendre que la previsió legal s'estén a la part de l'immoble que no es destina a habitatge —com ara jardins, garatges, etcètera— però que conforma amb l'habitatge una unitat funcional. En conseqüència, la recuperació de la possessió d'un habitatge ubicat en una finca amb terreny implica la recuperació de la totalitat de la finca.

Es fa difícil donar un significat precís a l'expressió «recuperació parcial de l'habitatge» de l'article 250.1.4 LEC. És poc probable que es puguin produir situacions en què l'ocupació tingui lloc mentre el titular ocupa de manera efectiva el bé. A més, si l'ocupant només utilitza una part del bé, sense coincidir amb el titular, pròpiament no hi ha diferència amb l'ocupació total. Es pot sostenir que l'ocupació parcial no es refereix a una concreta unitat o apartament, sinó als casos en què el títol que s'aporta fa referència a un conjunt habitatges però només un o alguns d'aquests han estat ocupats. Per exemple, quan el títol es refereix a la totalitat d'una edificació conformada per diferents unitats o apartaments, però no s'ha procedit a fer la divisió de la propietat horitzontal, o quan el títol es refereix a diferents edificacions d'una finca i només una o algunes d'elles han estat ocupades. La recuperació de la possessió amb fonament en aquest títol es podrà referir a qualsevol dels apartaments o unitats de l'edifici o de la finca.

Una qüestió pràctica és determinar la manera com l'actor ha de justificar el caràcter d'habitatge de la cosa i els efectes que produeix la manca d'acreditació, ni que sigui com a principi de prova d'aquest extrem. La referència al caràcter d'habitatge de l'immoble o el destí a aquesta finalitat en el títol que s'aporta per a justificar el dret a posseir, hauria de ser suficient per a determinar l'adequació d'aquesta modalitat de tutela. No hauria de ser necessari aportar cap altre tipus de document, com ara la cèdula d'habitabilitat. Això no obstant, aquesta cèdula o qualsevol altre tipus d'evidència on consti la destinació del bé, poden ajudar a acreditar-la, especialment en els casos en què el títol que s'aporta per a justificar el dret a posseir no en fa esment.

### 3.1.3. *Ocupació<sup>16</sup> il·legal?*

Aquesta modalitat de tutela només és adequada per als casos en què la pretensió de recuperació de la cosa s'aconsegueix sense tenir el consentiment de qui té dret a posseir. De fet, aquesta és la idea central d'aquesta recuperació immediata de la possessió.

16. Aquí el terme *ocupació* fa referència al mode d'accés a la possessió d'habitatge. No es pot confondre amb l'ocupació el títol d'adquisició de drets reals dels art. 542-20 i seg. CCCat perquè la cosa no està abandonada.

Fins a la reforma, la legislació civil no havia qualificat la situació possessòria de qui és demandat per mitjà d'un interdicte de retenir i recobrar la possessió.<sup>17</sup> Ara tampoc no ho fa, si bé el títol de la Llei 5/2018 i el seu preàmbul sí que qualifiquen l'accés al bé com a il·legal.

El títol de la Llei 5/2018 especifica que el seu objecte és l'ocupació il·legal d'habitatges. També el preàmbul de la norma insisteix en la idea d'ocupació il·legal en els paràgrafs 2, 4, 5, 6, 9, 11, 13 i 14, i defineix l'ocupació il·legal com la no consentida ni tolerada.

El text de l'articulat, però, no fa esment de l'ocupació il·legal en cap cas. Segons el segon paràgraf de l'article 250.1.4 LEC, perquè aquesta modalitat de tutela sigui procedent és determinant que qui exerceixi l'acció s'hagi vist privat de la possessió sense el seu consentiment.

Mentre que el preàmbul es refereix a l'accés no consentit ni tolerat, el text de l'articulat només es refereix a l'accés a l'habitatge sense el consentiment del reclamant. Cal entendre que s'està referint tant al consentiment exprés com al tàcit.

L'exigència que l'accés a la possessió no hagi estat consentit fa que aquesta modalitat de procediment no sigui adequada per a posar fi a situacions possessòries iniciades tenint el consentiment del titular. Aquest és el cas de l'ús del bé cedit en precari, del bé arrendat o del bé usufructuat, entre altres supòsits i encara que ja hagi finalitzat la vigència del títol que donava dret a posseir o, fins i tot, encara que es qüestionï la validesa d'aquest títol. Tots aquests supòsits no encaixen en el terme *ocupació il·legal* de la Llei 5/2018. En aquests casos, possiblement el demandant tindrà dret a recuperar la cosa, perquè el dret a posseir que fa valer li dona dret a tenir-la, però l'efectivitat del seu dret no es podrà reclamar per aquest procediment i haurà d'acudir a altres modalitats de procediment per a aconseguir que el bé li sigui lliurat.

El consentiment pot haver-se atorgat de manera expressa (oralment o per escrit) o de manera tàcita. El consentiment tàcit és sempre posterior a l'accés al bé i es concreta en els actes del titular equivalents a l'atorgament del consentiment. La mera passivitat no s'hi pot assimilar i tampoc no resulta del mer transcurs del temps. La circumstància de l'eventual tolerància del titular del dret a posseir ha de ser apreciada pel tribunal a partir de les evidències que se li aporten, i pot fer que la inadequació del procediment s'aprecii en el moment de dictar sentència.

---

17. Cal fer notar que en aquest aspecte el procés de tutela sumària de la possessió no es diferencia en res de la recuperació immediata de la possessió que estem analitzant.

### 3.2. CRITERIS RELATIUS ALS SUBJECTES QUE PRETENEN LA RECUPERACIÓ DE LA POSSESIÓ

La Llei només atorga la possibilitat de fer valer la recuperació immediata de la possessió a les persones físiques, a les entitats sense ànim de lucre i a les entitats públiques en relació amb l'habitatge social que tenen en propietat o del qual són posseïdores. De manera que no tots els qui tenen dret a posseir un immoble destinat a habitatge poden aspirar a aquesta modalitat de tutela.

No ens trobem aquí amb una qüestió relativa a la legitimació activa, sinó davant una delimitació subjectiva de l'adequació del procediment. La limitació no obeeix al fet que no es té dret a posseir, sinó al fet que no es pot fer valer aquesta modalitat de tutela. La Llei 5/2018 no crea un nou dret, sinó que només regula una modalitat de procediment, i restringeix la seva adequació al promogut per determinats tipus de subjectes.

Es consideren incloses dintre del terme *persones físiques* les situacions de comunitat en què tots els titulars són persones físiques. I també les que es constitueixen, a efectes de gestió i fiscals, en comunitat de béns. De la mateixa manera, l'herència jacent també podria instar la recuperació de la possessió. Sorgeix el dubte de si les comunitats integrades per persones físiques i per persones jurídiques també hi estarien incloses.

La reforma no fa esment de la comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal per a recuperar la possessió d'unitats que tenen caràcter comunitari.

També les entitats sense afany de guany poden fer valer la recuperació immediata de la possessió. Per tant, en queden al marge les persones jurídiques tenidores d'habitatge que tenen afany de lucre. L'exclusió no es fonamenta en el fet que l'eventual demandant pretengui dedicar l'immoble a satisfer les seves necessitats d'habitatge, sinó només en la voluntat de no donar accés a una via més ràpida per a recuperar la cosa. Aquesta és una delimitació força imprecisa que acaba provocant que situacions equivalents tinguin tractaments diferents.

No s'exigeix cap altre requisit a les entitats sense afany de lucre. Això fa que no calgui que els habitatges que són titularitat d'aquestes entitats es destinin a finalitats socials per a ser mereixedors de la tutela que dispensa la recuperació immediata de la possessió.

Les administracions només hi poden acudir en relació amb habitatges socials dels quals siguin titulars o bé en tinguin cedida la gestió. La recuperació de la possessió de qualsevol altre bé de caràcter patrimonial no es podrà fer valer per aquesta via.

Amb aquests criteris d'adequació del procediment pot passar que, en un mateix edifici, un habitatge ocupat sense el consentiment del seu titular pugui ser recuperat a través de la recuperació immediata de la possessió, i d'altres, no.

El legislador ha seleccionat uns tenidors als quals, tot i reconèixer-los i tutelar-los el dret a posseir, barra el pas a aquesta modalitat de tutela. Aquests posseïdors hauran de continuar fent valer els seus drets d'acord amb les modalitats de tutela civil tradicionals o per la via penal.

Aquesta delimitació subjectiva no s'ha qüestionat jurídicament, si bé és evident que es fonamenta en raons d'oportunitat. Des del punt de vista del dret a posseir i pel fet que la possessió s'ha obtingut sense el consentiment del titular, la distinció no sembla justificada i podria arribar a considerar-se arbitrària. En qualsevol cas, tot apunta que si la tècnica implementada és operativa, més aviat o més tard hauran de poder accedir a la recuperació tots els titulars del dret a posseir, independentment de la seva condició subjectiva o de l'activitat a la qual es dediquin.

### 3.3. TRACTAMENT PROCESSAL

La Llei 5/2018 no regula una nova acció o un nou dret: només estableix una via processal especial i la dota d'unes eines per a fer més efectiva la tutela que ofereix. Els criteris d'adequació d'aquesta modalitat són força complexos, però no estableixen la procedència de la pretensió ni la legitimació dels subjectes en relació amb l'exercici del dret a posseir, sinó únicament l'adequació del procediment.

S'ha de reconèixer, però, una certa ambivalència del requisit que la possessió del reclamat s'hagi obtingut sense tenir el consentiment del reclamant, és a dir, que l'ocupació sigui il·legal. Perquè és alhora criteri d'adequació del procediment i fet constitutiu de la pretensió que se substancia en el procediment. I això pot fer dubtar sobre el moment en què s'ha de valorar la concurrència de l'ocupació il·legal i els efectes de fer-ho. Han de ser les circumstàncies les que portin a determinar la manera de fer.

És per això que la presentació de la demanda de recuperació immediata de la possessió d'habitatge basada en el dret a posseir en un supòsit diferent dels previstos per la LEC, no implica que s'hagi de desestimar la demanda, sinó que només pot permetre apreciar la inadequació del procediment per raó de la matèria.

La principal conseqüència que s'aprecii la inadequació del procediment és que no seran aplicables les especialitats previstes per a la recuperació immediata de la possessió. En particular, destaca la impossibilitat de requerir l'aportació urgent del títol en què el demandat fonamenta la seva situació possessòria i d'aplicar les conseqüències previstes en cas que no s'aporti.

És per això que el lletrat de l'Administració de justícia haurà de tenir una cura especial en l'apreciació de la concurrència de l'ocupació il·legal abans d'admetre a tràmit la demanda.

També és possible que la inadequació del procediment no es posi en relleu fins al moment en què el reclamat contesti la demanda, cosa que comportarà haver d'analitzar i de resoldre sobre aquest particular a l'inici del judici.

Apreciada la inadequació del procediment, escau sobreseure'l llevat que se li pugui donar la tramitació adequada sense generar indefensió al reclamant (art. 423 LEC).

#### 4. REQUISITS DE LA DEMANDA

La recuperació immediata de la possessió de l'habitatge concentra una part important de les mesures per aconseguir la seva efectivitat en la fase inicial del procediment i, més concretament, en la demanda i els efectes de la seva admissió. Amb aquesta finalitat, incorpora especialitats com ara l'aportació del títol amb la demanda o la possibilitat d'adreçar aquesta darrera als ocupants ignorats. Tot seguit les analitzarem.

##### 4.1. L'APORTACIÓ DEL TÍTOL AMB LA DEMANDA

La recuperació immediata de la possessió és un procediment de base documental: es fonamenta en l'acreditació documental del dret a posseir del reclamant juntament amb la demanda. És per aquesta raó que l'article 437.3 bis LEC exigeix que el demandant adjunti a la demanda el títol en què fonamenta el seu dret a posseir.

Si el dret a posseir del demandant no està documentat, no podrà tramitar la seva reclamació per mitjà d'aquesta modalitat de procediment.

La LEC no determina de manera expressa les conseqüències de la manca d'aportació del títol amb la demanda. En particular, no indica si té alguna incidència en la seva admissió a tràmit o no.

L'eventual omissió no hauria de tractar-se processalment com una mera no aportació de les fonts de prova que cal adjuntar a la demanda i no hauria de tenir com a conseqüència, només, donar per preclosa la possibilitat d'aportar-los. L'aportació del títol és determinant de la modalitat de procediment i és alhora el fonament de les mesures que s'adopten.

L'aportació del títol amb la demanda és preceptiva (art. 437.3 bis LEC). La previsió de l'article 444.1 LEC, segons la qual el demandat pot al·legar l'excepció de la manca de títol per part de l'actor en contestar a la demanda, no hauria de fer trontollar aquesta conclusió, perquè aquesta menció no té a veure amb la no aportació del document, sinó amb aspectes de fons apreciables malgrat la constància del document en la causa, com ara la seva pèrdua de vigència o la manca de legitimació.

La constància documental del dret a posseir és el fonament que la recuperació immediata de la possessió tingui un inici incisiu.<sup>18</sup> Sense ella, el requeriment d'exhibició urgent al reclamant del títol en què fonamenta la seva possessió podria arribar a considerar-se un excés.

---

18. Si se segueix la tramitació del procediment sense que el títol consti en el procés, tal com està configurada aquesta modalitat de tutela, la possibilitat que la pretensió s'estimi és remota. Això fa que aquesta opció sigui, a més, contrària a l'economia processal.

Per tant, la manca d'aportació hauria d'afrontar-se com una manca d'acreditació dels pressupòsits d'aquest procediment, i això farà que, un cop concedida l'oportunitat d'esmena (art. 231 LEC), si l'omissió es manté, calgui procedir a la no admissió a tràmit de la demanda (art. 403.2 LEC).

En conseqüència, en aquestes condicions no sembla procedent que ni tan sols es doni trasllat de la demanda al demandat. Si el vici es detecta un cop admesa a tràmit la demanda, caldrà procedir al sobreseïment del procés (2n par. art. 423.3 LEC).

Com ja s'ha indicat, les previsions fetes amb caràcter general en la LEC porten a aquest desenllaç. Això no obstant, no seria sobrer que s'establís la no admissió expressament.

#### 4.2. POSSIBILITAT D'ADREÇAR LA DEMANDA ALS OCUPANTS IGNORATS O DESCONEGUTS

En el cas de l'ocupació és freqüent que el demandant no conegui els ocupants o no els pugui identificar. A més, la rotació de les persones que ocupen l'habitatge també acostuma a ser molt elevada. Aquesta rotació pot obeir a la pròpia situació o estil de vida de l'ocupant concret, però també a la posada en pràctica d'estratègies destinades a mantenir-se en l'ús de l'habitatge.

Davant d'aquesta realitat, la reforma introduïda preveu expressament que la demanda es pugui adreçar a les persones que ocupen l'habitatge encara que no estiguin identificades. En concret, els articles 437.3 bis i 441 bis LEC estableixen que la demanda pot adreçar-se genèricament contra els ocupants desconeguts o ignorats.

Pròpiament, la incorporació d'aquesta possibilitat no significa una innovació en la pràctica dels tribunals.<sup>19</sup> De fet, l'article 399 LEC admet que la demanda ha de contenir les dades i circumstàncies d'identificació del demandat i del lloc on pugui ser notificat. I la pràctica judicial, amb fonament en aquesta previsió, ha donat carta de naturalesa a demandes adreçades als ocupants ignorats d'un bé. L'alternativa d'impedir presentar la demanda fins que no s'hagin identificat els ocupants també pot comportar la indefensió del demandant.<sup>20</sup>

19. Per exemple, la Sentència del Tribunal Suprem (STS) 484/2010, de 16 de febrer (ECLI:ES:TS:2010:4294), i la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 61/2018, de 29 de març (ECLI:ES:APB:2018:1317).

20. STC 32/2019, FJ 4t: «[...] no cabe imponer al propietario o titular legítimo del derecho a poseer la vivienda, de la que ha sido desposeído por un acto violento o clandestino y que por ello se ve obligado a acudir a la vía judicial para obtener la recuperación de la posesión, la carga a todas luces desproporcionada de llevar a cabo una labor investigadora para la identificación de los ocupantes ilegales; tarea que, por otra parte, no solo pudiera resultar infructuosa, sino incluso vedada por el juego de los derechos fundamentales

Aquesta modalitat d'individualització dels destinataris de la demanda és viable perquè, com que es fa per relació amb la cosa que és objecte del procediment i es refereix a la relació immediata que tenen els possibles reclamants amb aquesta cosa, això la fa adequada per a fer possible l'exercici del dret de defensa.<sup>21</sup>

La possibilitat que els afectats per la resolució no hagin tingut coneixement efectiu de l'existència del procediment s'ha d'afrontar fent correctament la notificació i mitjançant els mecanismes que ofereix: nul·litat d'actuacions, protecció del litigant condemnat en rebel·lia i revisió de les sentències.<sup>22</sup> Igual com es fa en la resta de procediments.

L'article 441.1 bis LEC estableix que, admesa a tràmit la demanda, la notificació es farà a qui es trobi a l'habitatge i es procedirà a identificar els ocupants.<sup>23,24</sup> La notificació feta d'aquesta manera s'ha de considerar que és una notificació no personal.

Formular la demanda adreçant-la als ocupants ignorats subjecta el procediment i el seu resultat tant als ocupants en el moment d'interposar la demanda com als que accedeixin al bé posteriorment.

#### 4.3. TRASLLAT DE LA CAUSA ALS SERVEIS SOCIALS UN COP OBTINGUT EL CONSENTIMENT DELS INTERESSATS

L'article 441.1 bis LEC estableix que el lletrat de l'Administració de justícia traslladarà la causa als serveis socials perquè puguin avaluar la situació i adoptar mesures, i subordina aquest trasllat al fet que prèviament s'hagin identificat els ocupants i s'hagi obtingut el seu consentiment.

En comparació amb el que estableix l'article 150.4 LEC, pot semblar que l'article 441.1 bis LEC anticipi a la notificació de la demanda el moment en què cal donar trasllat de la causa als serveis socials. Però pròpiament no és així, perquè en la recupera-

---

a la intimidación (art. 18.1 CE) y a la protección de datos personales (art. 18.4 CE), con el consiguiente perjuicio para quien necesita obtener pronta tutela judicial frente al despojo del que ha sido víctima».

21. STC 32/2019, FJ 4t: «Por otra parte, esos ocupantes desconocidos lo serán en cuanto a su identidad personal, pero no en cuanto a su paradero, ya que en todo caso pueden ser hallados precisamente en la vivienda ocupada, en la que ha de practicarse la notificación de la demanda y el emplazamiento al demandado, para que pueda en su caso aportar título que justifique su situación posesoria y contestar la demanda, conforme a lo dispuesto en los arts. 437.3 bis i 441.1 bis LEC».

22. La STS 814/1995, de 24 de juliol (ECLI:ES:TS:1995:4409), estima una demanda de revisió d'una sentència ferma dictada en primera instància a partir d'una demanda adreçada contra els familiars ignorats i els ocupants desconeguts d'un habitatge, i aprecia que concorre una maquinació fraudulenta.

23. No és sobrer que la Llei faci esment expressament de la possibilitat que l'encarregat de fer la notificació es faci acompanyar dels agents de l'autoritat.

24. No és infreqüent que les sentències indiquin que en el moment de fer la notificació no s'ha aconseguit identificar cap persona o que no hi havia ningú a l'habitatge.

ció immediata de la possessió la notificació de la demanda implica el requeriment que s'aportin dels títols en què es fonamenta la possessió, amb l'advertència que si no s'aporten, es procedirà immediatament al desallotjament. De manera que la previsió de l'article 441.1 bis LEC és una concreció del que disposa amb caràcter general l'article 150.4 LEC.

## 5. EL REQUERIMENT D'APORTACIÓ URGENT DEL TÍTOL QUE JUSTIFICA EL DRET A POSSEIR DE L'ARTICLE 441.1 BIS DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL

L'aspecte més destacable de la nova recuperació immediata de la possessió d'habitatges fonamentada en el dret a posseir és l'incident que s'obre en admetre a tràmit la demanda i que s'inicia amb el requeriment al demandat perquè porti amb urgència (cinc dies) el títol en què fonamenta la seva situació possessòria (2n par. art. 441.1 bis LEC), amb l'advertència que si no ho fa, es procedirà immediatament al desallotjament.

Aquesta és una especialitat particularment incisiva que troba la seva raó de ser en el fet que la recuperació immediata de la possessió vol fer front als accessos a l'habitatge duts a terme sense cap títol que els justifiqui. De manera que si realment es dona el supòsit per al qual està dissenyat el procediment, permet la seva ràpida comprovació i la subsegüent recuperació de la possessió. I fa pràcticament innecessàries la contestació a la demanda, el judici i la sentència.

La regulació del requeriment és tan expeditiva com parca. Es limita a la realització del requeriment i la regulació de les conseqüències per al cas que no s'aporti el títol: el desallotjament. Però deixa per resoldre moltes qüestions que poden tenir repercussió pràctica.

### 5.1. ÉS NECESSÀRIA LA SOL·LICITUD DE LA PART O ES DECRETA D'OFICI?

La primera qüestió és si la realització del requeriment necessita una sol·licitud prèvia de la part o bé si, per contra, s'adopta d'ofici pel tribunal en admetre a tràmit la demanda.

La manera com està redactat l'incís inicial del segon paràgraf de l'article 441.1 bis LEC<sup>25</sup> afavoreix el dubte, perquè no és conclouent sobre si es refereix a una petició

---

25. «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 [...]»

expressa de la part feta en la demanda, o bé a la modalitat concreta de procediment triada pel reclamant.

En el primer supòsit, el requeriment de lliurament urgent del títol del reclamat seria optatiu per al reclamant.<sup>26</sup> En el segon supòsit, sempre que es presentés una demanda de recuperació immediata de la possessió, caldria fer el requeriment esmentat.

A favor que cal una petició expressa de la part es pot raonar que el paràgraf en què es regula el requeriment està ubicat en un apartat (art. 441.1 bis LEC) que es refereix, tot ell, a la recuperació immediata de la possessió. Això fa que les alternatives hipotètiques que inclou la redacció del paràgraf en el seu incís inicial s'hagin de considerar fetes un cop la modalitat de procediment ja ha estat escollida.

Per contra, en favor que el requeriment es decreti d'ofici es pot argumentar que l'expressió «immediata entrega de la possessió» a què es refereix l'incís inicial del segon paràgraf de l'apartat 1 bis de l'article 441 LEC és sinònima de la d'«immediata recuperació de la possessió», que és el nom que la Llei dona a aquesta modalitat de procediment. Per tant, també es pot sostenir que l'incís inicial del precepte s'està referint a la modalitat de procediment que ha triat el demandant, i no a una petició addicional de la demanda d'aquest procediment.

Des d'un altre punt de vista, també es pot considerar que la principal especialitat d'aquesta modalitat de procediment que justifica que es pugui qualificar com a immediata és el requeriment d'aportació urgent del títol, i les conseqüències que se'n deriven si no s'aporta. És per això que hauria de prevaldre la idea que el requeriment d'aportació urgent del títol és inherent a la modalitat de procediment. I, en conseqüència, el requeriment s'hauria de decretar automàticament amb fonament en l'impuls d'ofici de les actuacions, encara que la part no l'hagi sol·licitat expressament.

Tant si és un requisit com si no, la part actora hauria de sol·licitar en la demanda que es faci el requeriment. No sembla que es pugui sol·licitar i acordar en un moment posterior.

## 5.2. EL REQUERIMENT

El requeriment s'ha de decretar amb l'admissió a tràmit de la demanda.

Per a emetre el decret, el lletrat de l'Administració de justícia haurà d'examinar *prima facie* que el document aportat pel demandant que li atorga dret a posseir té vigència; en cas contrari, escauria apreciar una possible inadequació del procediment.

El requeriment ha de consistir a instar l'aportació urgent del títol o la justificació de la situació possessòria en el termini de cinc dies, amb l'advertència que si

26. Frederic ADÁN DOMÈNECH, «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», p. 146.

no s'atén, es procedirà a recuperar l'habitatge enfront de qualsevol persona que s'hi trobi.

El requeriment s'ha de notificar amb la demanda. I s'ha de notificar a la persona que en la demanda apareix com a reclamada, o a les persones que rebin la notificació si aquesta s'ha adreçat als ocupants ignorats. També és possible que no s'aconsegueixi fer una notificació personal i s'hagi de fer per edictes.

El requerit pot impugnar la legalitat del decret que disposa el requeriment basant-se en el fet que no concorren les circumstàncies exigides per a determinar l'adequació del procediment, atès que en aquests casos el mateix requeriment i els seus efectes són improcedents. La interposició del recurs no suspèn el termini per a atendre el requeriment.

El requeriment no suspèn el termini de deu dies que es concedeix per a contestar a la demanda. Cal fer notar el desajust que hi ha entre la tramitació del requeriment i la contestació a la demanda. Tant si s'acompleix el requeriment com si no, el reclamat té l'opció de contestar a la demanda en el termini que resta. I si no es contesta a la demanda, el tribunal s'haurà de pronunciar sobre la procedència de la recuperació de la possessió. Aquest disseny fa duplicar els esforços: el reclamat ha d'aportar el títol en cinc dies i posteriorment haurà de contestar a la demanda. I si no el té, però té alguna defensa viable en aquesta modalitat de procediment, haurà d'invocar-la en intentar atendre el requeriment i en el moment de contestar a la demanda, tot i haver-se iniciat amb tota probabilitat l'execució per a desallotjar-lo del bé.

### 5.3. ALTERNATIVES DEL DEMANDAT DAVANT EL REQUERIMENT

Fet el requeriment, pot succeir que el reclamat no faci res, miri d'impugnar-ne la procedència o procuri fer el que se li ha requerit.

Deixarem de banda la possibilitat d'impugnar el requeriment.

#### 5.3.1. *Desatendre el requeriment*

El reclamat té l'opció de mantenir una actitud passiva davant el requeriment i no atendre'l. La inacció del requerit pot ser deguda al desconeixement del requeriment, a una elecció deliberada per la impossibilitat d'atendre'l o a la manca de recursos i d'informació per a actuar.

Si realment concorren les circumstàncies que determinen l'adequació del procediment i, en particular, si el reclamat ha ocupat l'habitatge sense el consentiment del titular, cal esperar que no s'aporti el títol.

La desatenció del requeriment implica que es dicti una interlocutòria que ordeni el desallotjament immediat de l'habitatge enfront de qualsevol ocupant del bé. Si

s'ha obtingut el consentiment per a fer-ho, s'ha de traslladar la resolució als serveis socials.

El paràgraf segon de l'article 441.1bis LEC disposa que abans que es dicti la interlocutòria que ordeni el desallotjament immediat s'ha de comprovar que el títol aportat pel demandant li dona dret a posseir l'habitatge en qüestió. De tota manera, cal assenyalar que aquesta comprovació ja s'hauria d'haver fet en un moment processal anterior —en admetre a tràmit la demanda—, atès que l'aportació d'un títol que dona dret a posseir és un requisit legal d'adequació del procediment que determina la possibilitat de fer el mateix requeriment. En qualsevol cas, si en aquest moment processal es detecta que el títol aportat no acredita el dret del demandant a posseir, caldrà deixar-lo sense efecte. Però també caldrà sobreseure el procediment.

Contra la interlocutòria que acorda el desallotjament immediat no es pot interposar cap recurs.

La inacció del requerit no comporta que el procés principal finalitzi. Ans al contrari, el demandat continua havent de contestar a la demanda.

### 5.3.2. *Atendre el requeriment*

El demandat també té l'opció de mirar d'atendre el requeriment i aportar el títol que justifiqui el seu dret a posseir la cosa.

S'aprecia un desajust entre el que cal fer per a acomplir el requeriment (aportar el títol que justifiqui la situació possessòria) i les possibilitats de defensa que té el demandat. Si es compara el contingut del requeriment amb les possibilitats d'oposició del reclamat en contestar a la demanda, es pot apreciar que aquestes són més àmplies (art. 444.1 bis LEC). Mentre que el requeriment es refereix a l'aportació del «títol que justifiqui la situació possessòria» (art. 441.1 bis LEC), l'oposició a la demanda es pot fonamentar «en l'existència d'un títol suficient davant l'actor per posseir l'habitatge o en la falta de títol per part de l'actor» (art. 444.1 bis LEC). De manera que hi ha opcions de defensa del demandat que podrien donar lloc a la desestimació de la demanda i que no es consideren com a viables a l'hora de donar per satisfet el requeriment.

Així, per exemple, en aquesta modalitat de procediment el dret a posseir del demandat no només es pot acreditar documentalment; també podria ser que el demandat, en lloc d'aportar el títol, aportés altres evidències que intentin justificar la situació possessòria (com ara rebuts de subministraments al seu nom).

Per altra banda, hi ha possibilitats de defensa del demandat que tenen a veure amb el dret a posseir del reclamant: per exemple, totes les excepcions o defenses fonamentades en la vigència o la idoneïtat del títol presentat pel demandant per a accedir a aquesta modalitat de tutela.

El desajust indicat porta a preguntar-se si es poden invocar aquestes circumstàncies enfront del requeriment i, si escau, a determinar com caldrà actuar. La resposta

a la primera qüestió ha de ser afirmativa i la de la segona és que el tribunal haurà de valorar-les a l'hora de donar per acomplert o no el requeriment. En favor d'aquesta interpretació es pot assenyalar que el mateix paràgraf segon de l'article 441.1 bis LEC subordina l'ordre de lliurament immediat de la possessió al fet que s'aporti una «justificació suficient», i no només al fet que s'aporti el títol. A més, procedir al desallotjament de l'habitatge tot i haver-se posat de manifest aquestes circumstàncies pot arribar a considerar-se precipitat i implica assumir un risc elevat de generar la indefensió del requerit.

El requerit pot invocar, en aquest moment processal, la inadequació del procediment, atès que si no concorren les circumstàncies del paràgraf segon del supòsit quart de l'apartat 1 de l'article 250 LEC, el requeriment és improcedent.

La Llei no regula la manera de procedir en el cas que s'aporti el títol o s'intenti una justificació suficient de la situació possessòria diferent, possiblement perquè el procediment està dissenyat donant per fet que això no succeirà.

Així, per exemple, no es preveu que s'hagi de traslladar al demandant allò que el requerit pugui aportar o al·legar, si bé cal entendre que l'audiència serà preceptiva. Tampoc no es considera la pràctica de la prova, ni l'intent de celebrar una vista.

El tribunal ha de valorar si amb la documentació aportada i les al·legacions fetes s'ha donat compliment al requeriment. La comprovació ha de consistir a determinar si el requerit ha aportat evidències que justifiquin la seva situació possessòria. En aquest moment processal l'apreciació s'ha de fer sense entrar a valorar la validesa del títol aportat o si preval o no sobre el que el demandant ha adjuntat a la demanda, perquè, en principi, aquesta qüestió és l'objecte de debat del procés principal. De tota manera, sí que caldrà apreciar *prima facie* si la documentació aportada permet demostrar que no ens trobem davant d'una situació possessòria assolida sense el consentiment del titular o que deriva d'una situació d'aquest tipus. És freqüent que les persones que es troben a l'habitatge aportin un títol (contracte) atorgat per algú que no té cap mena de legitimació sobre el bé, de manera que el requerit es presenta com una possible víctima d'un engany perpetrat per aquell que ha desposseït el reclamant. En aquesta mena de casos, si la manca de legitimació de l'atorgant és notòria, es podrà apreciar que el títol aportat no justifica la situació possessòria i es podrà declarar incomplert el requeriment.

La Llei no fixa cap termini per a resoldre sobre el compliment del requeriment, si bé el qualificatiu *immediat* que dona nom a la modalitat de procediment porta a pensar que es farà sense demora.

Si el tribunal estima suficient la justificació aportada, donarà per acomplert el requeriment. En cas contrari, dictarà una interlocutòria en què ordenarà el desallotjament immediat. Enfront d'aquesta resolució no es pot interposar cap recurs.

#### 5.4. CONSIDERACIONS CRÍTIQUES

Des d'un punt de vista teòric, es fa complex mirar de qualificar jurídicament aquesta mesura. Costa qualificar-la com una mesura cautelar,<sup>27</sup> tot i que s'hi assembla, perquè en relació amb els béns immobles, i més si són habitatges, no se solen concedir mesures cautelars que satisfacin interinament la pretensió. Per altra banda, tampoc no encaixa en el que podríem qualificar de tècnica monitòria, perquè es desenvolupa de manera paral·lela al procés de declaració i perquè la desatenció del requeriment no serveix per a evitar-lo. A més, com ja s'ha indicat, el requeriment consisteix a exigir l'aportació del títol, no pas pròpiament a formular l'oposició.

En el conjunt de la regulació predomina l'interès pràctic. El legislador té en ment el supòsit que el demandat ha accedit al bé sense el consentiment del titular, i prescindeix de la resta d'hipòtesis que conformen l'àmbit objectiu del procediment. Aquesta regulació només es pot considerar coherent si es pressuposa que el demandat no té títol i que la selecció del procediment feta pel demandant sempre és adequada.

El reclamat que vol continuar usant la cosa, malgrat no tenir títol, encara té al seu abast la possibilitat de sol·licitar el reconeixement del dret d'assistència jurídica gratuïta, iniciativa que amb tota seguretat portarà el lletrat de l'Administració de justícia a haver de suspendre el termini per a acomplir el requeriment (art. 16 Llei 1/1996, de 10 de gener, d'assistència jurídica gratuïta).

En definitiva, sembla oportuna una reconsideració general d'aquest requeriment urgent d'aportació del títol per a mirar de fer-lo més ordenat, menys esbiaixat i igualment operatiu.

#### 6. LA DEFENSA POSSIBLE DE L'OCUPANT DAVANT LA DEMANDA DE RECUPERACIÓ IMMEDIATA DE LA POSSESIÓ

Després d'haver fet front al requeriment, el demandat ha de contestar a la demanda. I ha d'oposar-se a la demanda perquè escaigui el judici. La no compareixença i no contestació del demandat porta a qui jutja a dictar immediatament sentència (art. 444.1 bis LEC). Per tant, l'estimació de la demanda no és automàtica.

En cas de formular l'oposició, la defensa del demandat s'ha de limitar a oposar que té un títol que li dona dret a posseir, o a al·legar la manca de títol del demandant (444.1 bis LEC).

És suficient que el títol que justifica el dret del demandat estigui vigent en el moment d'accedir al bé, encara que en iniciar-se el procés aquesta vigència pugui estar en

27. Vicente PÉREZ DAUDÍ i Jesús SÁNCHEZ GARCÍA, «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble», p. 6, la qualifica com una mesura cautelar específica.

qüestió (extinció del termini d'arrendament o manca de pagament), perquè en aquest cas la possessió s'ha obtingut tenint el consentiment del reclamant i, en conseqüència, no té l'origen o deriva d'una «ocupació il·legal» del bé.

No s'exigeix que el demandat aporti el títol en què basa el seu dret a posseir juntament amb la contestació, cosa que permet justificar-lo per altres vies.

La manca de títol del demandant pot significar que l'aportat no té relació amb la cosa, que l'aportat no atorga el dret a posseir o que el títol no té vigència.

L'aparent limitació de les opcions de defensa del demandant es refereix a la possibilitat d'al·legar excepcions materials, però no a les defenses de caràcter processal, perquè en aquesta modalitat de procediment aquestes s'han de poder denunciar també en la contestació a la demanda.

Presentada la contestació, l'eventual celebració del judici s'ha de determinar d'acord amb les regles generals del judici verbal (art. 438.4 LEC).

## 7. LA SENTÈNCIA

En el moment de dictar sentència, el tribunal ha de valorar si queda acreditat el dret del demandant a posseir l'habitatge i si estava vigent en el moment de presentar la demanda.

Finalment, ha de valorar si el reclamant justifica la seva situació possessòria i si aquesta deriva d'alguna persona legitimada.

Si el títol invocat pel reclamat no té vigència, o se'n qüestiona la vigència o la validesa, s'haurà de valorar si la situació possessòria actual del reclamat és continuació de la situació possessòria assolida amb fonament en el títol que s'aporta. Es tracta de determinar si ens trobem davant d'un accés al bé no consentit pel titular.

Tot i que es pot esperar que les qüestions relacionades amb l'adequació del procediment s'hagin resolt amb caràcter previ en el mateix acte del judici (art. 443.2 LEC), també és possible que algunes de les circumstàncies que determinen l'adequació del procediment només quedin paleses en el moment de dictar sentència.

La desestimació de la demanda ha de tenir l'efecte de suspendre l'execució del desallotjament que s'estigui duent a terme per la desatenció del requeriment d'aportació urgent del títol.

## 8. L'EXECUCIÓ DE LA RECUPERACIÓ DE LA COSA

L'execució de la recuperació del bé es duu a terme pels tràmits generals de l'execució de les sentències, tenint en compte el que disposen els articles 703 i 704 LEC per a l'execució de les obligacions de lliurar béns immobles.

La Llei 5/2018 fa previsions específiques en relació amb l'execució del desallotjament i la subsegüent recuperació de la cosa, tant en el supòsit que no s'atengui el requeriment d'aportació urgent del títol executiu (art. 441.1 bis LEC), com en el supòsit que es dicti una sentència que estimi la pretensió del demandat (art. 444.1 bis LEC). Tot i que la regulació dels supòsits no és coincident, el règim d'execució del pronunciament ha de ser el mateix en ambdós supòsits.

Aquestes previsions són la possibilitat de despatxar l'execució immediatament després de la fermesa de la sentència, la possibilitat de fer efectiva la sentència enfront de qualsevol ocupant i la possibilitat que el tribunal no hagi de donar trasllat de les resolucions que fixen la data del desallotjament als serveis socials.

### 8.1. POSSIBILITAT DE DESPATXAR L'EXECUCIÓ IMMEDIATAMENT DESPRÉS QUE LA SENTÈNCIA ESDEVINGUI FERMA

L'execució de la sentència requereix una instància prèvia de la part interessada (art. 444.1 bis LEC).

Per al cas de l'execució de la interlocutòria dictada arran de la desatenció del requeriment d'aportació urgent del títol en què es fonamenta la possessió (art. 441.1 bis LEC), la LEC estableix que s'ordenarà el lliurament immediat de la possessió. Malgrat el qualificatiu *immediat*, cal entendre que l'execució forçosa de la mesura continua requerint la instància de la part interessada.

La innovació en aquest àmbit permet despatxar l'execució de la sentència sense haver d'esperar que transcorrin els vint dies que amb caràcter general estableix la LEC en l'article 548<sup>28</sup> a comptar del moment que la sentència esdevé ferma (art. 444.1 bis LEC). Cal entendre, però, que l'exempció d'aquest termini també s'aplica a l'execució de la interlocutòria que ordena la recuperació immediata de la possessió (art. 441.1 bis LEC).

28. S'ha qualificat de *període de cortesia* perquè pretén donar un termini *ex lege* dintre del qual l'obligat per la resolució pugui acomplir voluntàriament el pronunciament judicial.

Aquesta és una mesura legal qüestionable, sobretot si es té en compte que en molts supòsits la sentència declara drets i imposa conductes en relació amb una situació existent en el moment de presentar la demanda. De manera que qui ha obtingut un pronunciament favorable, ja fa força temps que està esperant l'efectivitat del seu dret. Però, a més, perquè l'eventual executat sempre té la possibilitat d'adreçar-se a qui ha obtingut un pronunciament favorable per a mirar d'afrontar les qüestions relacionades amb el compliment voluntari de la resolució.

Cal fer notar que el precepte s'adreça al tribunal perquè limita la possibilitat de despatxar l'execució, però no la possibilitat de presentar la demanda executiva i d'instar el despatx de l'execució. Així doncs, el marge de vint dies només té virtualitat en els casos en què els tribunals aconsegueixen tramitar la demanda executiva en un període inferior al determinat pel límit establert legalment. De tota manera, si el demandat lliura el bé voluntàriament abans dels vint dies, la presentació de la demanda serà sobrerera.

Per a valorar l'abast d'aquesta especialitat, cal diferenciar si la resolució és recurrible o bé si és ferma en el moment de notificar-la. Si no és ferma, el despatx requerirà esperar que transcorri el termini previst legalment per a interposar el recurs. Un cop sigui ferma, se'n podrà instar l'execució (art. 444.1.bis LEC) i no caldrà esperar vint dies per a despatxar-la.

Quan es tracta de recuperar l'habitatge habitual del demandant, després de despatxar-se l'execució es requereix a qui l'ocupa que el desallotgi voluntàriament en el termini de trenta dies i se l'informa que si això no es produeix, el desallotjament forçós tindrà lloc en la mateixa data que assenyala la resolució (art. 704 LEC).<sup>29</sup> De manera que, en aquests casos, la innovació estalvia un temps d'espera que, de fet, ja s'atorga després del despatx de l'execució.<sup>30</sup>

S'ha de tenir en compte, però, que, pel que fa a l'execució de la sentència, si ja s'ha iniciat o dut a terme el desallotjament, arran de la desatenció del requeriment d'aportació urgent del títol, no caldrà ni instar-la, ni despatxar-la un altre cop, i continuarà en el moment processal en què es trobi.

## 8.2. POSSIBILITAT DE FER EFECTIU EL LLANÇAMENT ENFRONT DE QUALSEVOL DELS OCUPANTS DE LA FINCA SENSE TRAMITAR L'INCIDENT DE TERCERS OCUPANTS

Una de les incidències que es poden produir en el moment de fer efectiva la recuperació de la finca és que apareguin terceres persones ocupant l'habitatge. I s'entén per *terceres persones* les que no apareixen o no es designen en el títol executiu. Aquesta incidència obliga a suspendre l'execució i a dilucidar si aquestes terceres persones tenen dret a continuar ocupant el bé que s'ha de lliurar a l'executant.

En l'ocupació dels habitatges és freqüent l'elevada rotació dels ocupants, però també es donen casos en què aquesta rotació obeeix a la posada en pràctica d'una estratègia orientada a demorar el desallotjament.

En previsió que es pugui produir aquesta incidència en l'execució de la recuperació immediata de la possessió, el segon paràgraf de l'article 441.1 bis LEC disposa

29. Des de l'entrada en vigor de la LEC s'han introduït diverses reformes en l'àmbit de la recuperació de la possessió dels béns immobles centrades a establir excepcions als vint dies de cortesia (art. 549.4 LEC), una de les quals consisteix a assenyalar en la mateixa sentència el dia en què tindrà lloc el desallotjament i l'altra és que el demandant insti l'execució en presentar la demanda (art. 437.3 i 549.3 i 4 LEC).

30. Frederic ADÁN DOMÈNECH, «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», p. 155: «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 de derecho, extremo prohibido en las normas 247.2 LEC, 7.2CC y 11.2 LOIPJ».

que es procedirà a la recuperació de l'habitatge enfront de qualsevol dels ocupants de la finca. El precepte no precisa si aquesta mesura s'aplica en tots els casos o només en aquells en què la demanda s'ha interposat enfront dels ignorats i desconeguts ocupants de l'habitatge. I si bé es pot interpretar que el dret a la defensa exigeix que la previsió no sigui aplicable en el casos en què la demanda s'ha adreçat contra persones concretes, també es pot sostenir que la situació dels tercers ocupants en ambdós casos és la mateixa, independentment de la manera com s'hagi configurat la demanda.

Per contra, el text legal no fa cap previsió en el mateix sentit quan es refereix a l'execució de la sentència definitiva. Possiblement perquè considera que si el demanant ha triat correctament la modalitat de procediment, el desallotjament es realitzarà arran de la interlocutòria dictada després de la desatenció del requeriment d'aportació urgent del títol, i no pas després de la sentència.

La circumstància que és possible que el desallotjament s'iniciï amb motiu de la desatenció del requeriment d'aportar urgentment el títol que justifica el dret a posseir i que es finalitzi després de dictada la sentència, porta a concloure que l'execució s'ha de regir en ambdós casos per les mateixes regles.

És desitjable que els tribunals, a partir de l'experiència, facin una aplicació prudent d'aquesta mesura.

### 8.3. ES CONDICIONA EL TRASLLAT DE LA RESOLUCIÓ DE DESALLOTJAMENT ALS SERVEIS SOCIALS, AL FET QUE L'OCUPANT HI DONI EL SEU CONSENTIMENT

Una darrera mesura que introdueix la Llei 5/2018 és que se subordina el trasllat als serveis socials de la resolució que fixa la data per a procedir al desallotjament, al fet que els ocupants identificats hi hagin donat el consentiment. La reforma arriba a insistir fins a tres vegades en aquesta idea (art. 150.4 i par. 1 i 3 art. 441.1 bis LEC).

El trasllat als serveis socials es regula amb caràcter general en l'article 150.4 LEC i es refereix a tot tipus d'execució consistent a aconseguir el lliurament d'un habitatge. En matèria del procediment de recuperació immediata de la possessió, la norma preveu dos moments en els quals s'ha de demanar el consentiment per a comunicar els fets als serveis socials: quan es notifica la demanda i també quan es notifica la resolució que ordena el desallotjament dels ocupants.

El trasllat previst pretén donar a conèixer la situació i afavorir una resposta adequada de les administracions, per tal que puguin detectar i atendre situacions de vulnerabilitat. Força sovint, la intervenció dels serveis socials implica una petició d'ajornament del llançament mentre no es trobi una solució alternativa per als ocupants.

La novetat pròpiament dita és que el trasllat previst se subordina a l'obtenció del consentiment dels ocupants identificats. Si no s'obté aquest consentiment, el trasllat no es pot fer.<sup>31</sup>

És qüestionable que es condicioni el trasllat als serveis socials per part dels jutjats al fet que l'ocupant hi hagi donat el seu consentiment.

En primer lloc, perquè si en el moment de fer la notificació no s'aconsegueix identificar ningú o no hi ha ningú a l'immoble, no es pot fer el trasllat.

En segon lloc, perquè l'agent judicial no té com a missió detectar situacions de vulnerabilitat, sinó només obtenir el consentiment.

En tercer lloc, perquè el consentiment es presta en abstracte, per la qual cosa se centra en la possibilitat dels serveis socials d'intervenir. No considera, per tant, l'ajuda concreta que aquests serveis puguin oferir.

I, finalment, no es té en compte que si bé l'ajuda que es pot arribar a oferir pot ser rebutjada per l'afectat, l'intent d'intervenció dels serveis socials no depèn del consentiment dels interessats. A més, hi ha situacions de vulnerabilitat que, un cop detectades, fan que el deure de protecció de l'Administració s'imposi a la voluntat de la persona a qui s'ofereix l'ajuda.

És un deure dels poders públics detectar i avaluar les possibles situacions de vulnerabilitat. L'exigència de tenir el consentiment per a donar el trasllat només provoca que els serveis socials no tinguin coneixement de la situació per mitjà d'un organisme oficial que hi entra en contacte. Per tant, no sembla una mesura coherent amb el paper dels poders públics davant les situacions de vulnerabilitat. La regulació hauria hagut de ser molt més matisada i, en tot cas, no s'hauria hagut de centrar a obtenir un consentiment.

La LEC apressa els serveis socials, que tenen set dies per a adoptar mesures de protecció (3r par. art. 441.1 bis LEC) quan se'ls ha donat el trasllat de la resolució de desallotjament. La intervenció dels serveis socials no hauria de ser un factor addicional de dilació del desallotjament. I, per descomptat, no hauria de ser una eina per a prolongar la situació de fet injustificadament. Per això no sembla desencaminat que es fixi un termini perquè els serveis socials facin la seva tasca, tot i que aquests serveis no estan pas menys saturats que els tribunals de justícia.

No valorarem si el termini de set dies per a adoptar mesures que fixa l'article 444.1.bis LEC és suficient, però sí que apreciem que el termini hauria de ser fins a la data del desallotjament i que aquesta data s'hauria de fixar donant un marge de temps perquè els serveis socials puguin fer la seva funció.

L'article 441.1 bis LEC no té en compte que la intervenció dels serveis socials no es limita a l'adopció de mesures de protecció. La detecció de situacions de vulnerabilitat i fins i tot l'acceptació de la intervenció dels serveis socials requereixen una

---

31. Res no impedeix que si els serveis socials tenen coneixement del cas per altres vies, puguin igualment intervenir.

labor preliminar dels mateixos serveis socials, orientada a contextualitzar la situació i a obrir canals de comunicació amb els afectats. És per això que el trasllat s'hauria de fer al més aviat possible.

La disposició addicional de la Llei 5/2018 identifica correctament la necessitat de prevenir situacions d'exclusió residencial i de donar una resposta adequada i tan immediata com sigui possible a les situacions de vulnerabilitat que es detectin. També assenyalava que la manera de fer-ho és mitjançant la coordinació i la cooperació. Però la regulació del trasllat de la resolució per part del tribunal als serveis socials tracta la seva intervenció com un obstacle per a la recuperació ràpida de la possessió de l'habitatge, i no com una eina que permet a les institucions públiques acomplir les seves funcions d'una manera més matisada.

## 9. LA RECUPERACIÓ IMMEDIATA DE LA POSSESSIÓ D'HABITATGES EN EL SISTEMA CIVIL DE TUTELA DEL DRET A POSSEIR

Entenem per *sistema processal de recuperació de la possessió* el conjunt de modalitats de tutela vigents en l'ordenament que tenen com a finalitat o efecte la tutela de la mera tinença de la cosa i del dret a posseir-la en els casos de desposseïció.

En l'ordenament jurídic espanyol aquest sistema es caracteritza per tenir simultàniament modalitats de tutela civil i modalitats de tutela penal. Deixem de banda, per ara, la resposta penal,<sup>32</sup> perquè si bé és cert que concorre amb la civil, també ho és que la via civil aspira a oferir una tutela completa i adequada davant de les situacions de desposseïció.

La LEC regula diverses modalitats de tutela per a recuperar la possessió o aconseguir el lliurament d'una cosa: l'anomenat *interdicte de retenir i recobrar la possessió* (art. 250.1.4 LEC), la recuperació d'una finca arrendada per manca de pagament o per extinció del termini (art. 250.1.1 LEC), la recuperació de la posició d'una finca cedida en precari (art. 250.1.2 LEC), el procés de tutela dels drets reals inscrits (art. 250.1.7 LEC) i el procés declaratiu ordinari (art. 249 i 250 LEC). En matèria del procés d'execució, encara trobem una darrera modalitat de recuperació de la possessió per al cas que l'immoble estigui ocupat de fet o amb un títol insuficient per persones no designades en el títol executiu (art. 704 .2 LEC).

32. Mentre que la resposta penal se centra de manera principal en la sanció de la conducta, i la recuperació de la possessió n'és només un aspecte accessori, la resposta civil se centra únicament i exclusiva a recuperar la possessió.

Això no obstant, des del punt de vista penal, la possibilitat de procedir a una restitució ràpida de la cosa s'ha de vincular a la cessació de la conducta infractora, que sense cap mena de dubte és i ha de ser el primer efecte de tota resposta institucional davant de qualsevol il·lícit.

Llevat del procediment de recuperació sumària de la possessió, que tutela el fet d'estar posseint una cosa, la resta de modalitats específiques que tutel·len el dret a posseir fonamenten la pretensió de recuperació o lliurament de la cosa en circumstàncies concretes sobre les quals es veu viable centrar el debat i posar en pràctica mesures que permetin fer la tutela més incisiva i eficaç.

L'interdicte de retenir i recobrar la possessió tutela la possessió de la cosa pel fet de tenir-la i sempre que la restitució es reclami dintre del termini d'un any des que es va perdre. En aquesta modalitat de procediment, si l'actor té, a més, el dret a posseir, es veu forçat a deixar-lo de banda i a haver de fonamentar la seva reclamació en la seva situació de fet, cosa que li requereix un esforç probatori major i més insegur, que, a efectes pràctics, acaba anivellant o equiparant la seva situació amb la de qui li ha arravatat la possessió.

La tutela sumària dels drets reals inscrits (art. 250.1.7 LEC) és una modalitat de procediment que només és adequada per a recuperar la possessió si aquesta es fonamenta en un dret real inscrit que dona dret a posseir. De manera que, per a la finalitat que aquí ens interessa, només cobreix una part dels supòsits en què el reclamant desposseït té dret a posseir. Aquesta modalitat de procediment no té les limitacions objectives o subjectives que sí que té la recuperació immediata de la possessió i es presenta com una modalitat de tutela expeditiva,<sup>33</sup> si bé el seu punt feble és l'exigència de caució per a poder oposar-se a la demanda.<sup>34</sup>

La recuperació de la finca cedida en precari va ser concebuda originàriament<sup>35</sup> per a retornar amb celeritat la possessió del bé a qui el cedia sense percebre cap renda en compensació, amb el benentès que quan el reclamés se li hauria de retornar. Aquest disseny inicial, feia el procediment inadequat per a fer front a la desposseïció perquè en el precari el reclamat accedeix al bé tenint el consentiment del titular.

Això no obstant, la jurisprudència ha acabat incorporant el precari al menú de modalitats de tutela en situacions de desposseïció i ha ampliat substancialment els supòsits en què es considera adequat.<sup>36</sup>

---

33. Entre les especialitats previstes per a fer-la més incisiva trobem: l'exigència de caució per a oposar-se a la demanda (art. 440.2 i 444.2 LEC), l'estimació de la demanda en cas que no es contesti (art. 440.2 LEC) i la limitació dels motius d'oposició (art. 444.2 LEC).

34. L'exigència de prestar caució per a poder oposar-se a la demanda, atesa la situació precària de les persones que opten per ocupar, acaba (art. 19 LOPJ) desplaçant el debat processal al voltant de la caució i la indefensió subsegüent.

35. L'art. 1565.3 LEC del 1881 establia que esqueia el desnonament «[c]ontra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación, para que la desocupe».

36. La STS 134/2017, de 28 de febrer, precisa: «Esta sala ha definido el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos

L'acomodació jurisprudencial de la figura s'explica, per una banda, per la manca d'una modalitat de tutela general del dret a posseir equivalent a la tutela de què disposa el mer posseïdor i, per l'altra, per la necessitat d'evitar que, un cop reclamada la restitució de la cosa per mitjà d'un precari en els casos de desposseïció, el demandat tingui un marge de defensa que li permeti aconseguir continuar posseint el bé, bo i reconèixer que tenia la cosa sense títol i que hi havia accedit sense tenir el consentiment del reclamant.

Amb l'ampliació dels supòsits en què és adequat el precari, la jurisprudència ha atès un dèficit del sistema de protecció civil de la possessió que implica reconèixer la necessitat de simplificar i atorgar una tutela àgil o, si més no, equivalent a la que s'atorga al fet de posseir.

La solució jurisprudencial fa concórrer la recuperació de la cosa cedida en precari amb la resta de modalitats de recuperació de la possessió, i fins i tot arriba a desplaçar-les. De manera que, a efectes pràctics, actualment el precari és la modalitat de tutela del dret a posseir per excel·lència.

La tria del legislador del judici verbal per a tots els supòsits enumerats anteriorment obeeix al fet que aquest judici té una estructura més simplificada, però no fa per si sola que la tutela que es dispensi sigui més satisfactòria en termes de temps. La limitació de la cognició, en alguns casos, centra l'atenció en les qüestions que es donen més freqüentment i evita que el debat processal es dispersi, cosa que ajuda a facilitar la labor de qui jutja i de les parts (més l'actora que la demandada). Però el que fa que la modalitat de tutela pugui ser efectiva o àgil i, en definitiva, satisfactòria en els casos de desposseïció, no és tant el tipus de procediment, sinó les especialitats processals que preveu el legislador específicament en cada modalitat de tutela i els recursos que poden destinar el tribunals per a mirar d'atendre amb prioritat aquestes peticions de tutela.

A l'actor desposseït encara li queda la possibilitat d'acudir a un procediment ordinari de declaració en què la demanda es fonamenti en el seu dret a posseir la cosa. És una modalitat de tutela que segueix els tràmits generals i no té especialitats orientades a aconseguir un recuperació més àgil de la cosa. Per als casos de desposseïció, el procediment ordinari està concebut com a subsidiari i complementari de l'interdicte de retenir i recobrar la possessió, però a la pràctica aquesta posició ha quedat desactivada per l'amplitud que la jurisprudència ha conferit al precari.

Finalment, en matèria del procés d'execució, la LEC regula un incident de caràcter sumari per a determinar si terceres persones (no designades en el títol executiu) ocupants del bé que és objecte de l'execució tenen dret a romandre-hi (art. 704.2 i

---

otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho (sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre)».

675.3 i 4 LEC).<sup>37</sup> Aquí no estem pròpiament davant d'una recuperació de la possessió, sinó davant de la necessitat de dilucidar l'oposabilitat del títol executiu a la situació del tercer. Ja hem vist que la Llei 5/2017 obvia la seva aplicació en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges.

En aquest context, la Llei 5/2018 regula una nova modalitat de tutela del dret a posseir que, si bé té un àmbit de vigència limitat, també incorpora especialitats per a mirar de fer-la més incisiva. La reforma legal no esmena la jurisprudència sobre l'abast del precari. Per tant, en els supòsits en què no és procedent fer valer el dret a posseir a través de la recuperació immediata de la possessió, es pot fer servir el precari per a evitar haver d'acudir al procediment ordinari.

La Llei 5/2018 ha posat un pedaç a la situació. En el conjunt de modalitats de tutela s'aprecien solapaments i diferències en els requisits i en les especialitats difícils de justificar que porten a concloure que, més que un sistema de tutela de la possessió, en l'ordenament jurídic espanyol hi ha un conglomerat de modalitats de tutela poc ajustades.

La situació actual hauria de portar a replantejar en el seu conjunt les maneres com es dispensa la tutela judicial civil del dret a posseir.

## BIBLIOGRAFIA

- ADÁN DOMÈNECH, Frederic. «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas». *Justicia: Revista de Derecho Procesal*, núm. 1 (2019), p. 129-156.
- ADÁN DOMÈNECH, Frederic. «Constitucionalidad y problemas procesales del proceso de ocupación ilegal de viviendas». A: LUIS GARCÍA, Elena de (coord.); JIMÉNEZ CONDE, Fernando; BELLIDO PENADÉS, Rafael (dir.); LLOPIS NADAL, Patricia. *Justicia: ¿Garantías versus eficiencia?* València: Tirant lo Blanch, 2019, p. 497-506.
- ARIZA COLMENAREJO, María Jesús. «Nuevo proceso posesorio en materia de ocupación ilegal de viviendas». *Diario La Ley* [Wolters Kluwer], núm. 9245 (24 juliol 2018), «Sección Tribuna».
- BASTANTE GRANELL, Víctor. «Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos “ocupa” y “ocupado”». *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 47 (2018).

---

37. L'incident se centra a aconseguir l'efectivitat del títol executiu. En aquest incident es concedeixen deu dies a l'ocupant per a al·legar i provar que té el dret de continuar tenint la cosa malgrat l'execució de la sentència. Si l'ocupant no s'hi oposa, es decreta directament el llançament. Contra la interlocutòria, sigui quin sigui el seu sentit, no es pot interposar cap recurs. I en el procediment ordinari corresponent es pot plantejar posteriorment qualsevol qüestió.

- BELHADJ BEN GÓMEZ, Celia. «Precario y ocupación ilegal de viviendas». *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1 (2019).
- ESPINET ASENSIO, Josep Maria. «Pot una persona compradora d'un habitatge ocupat valer-se de la nova especialitat de desnonament?». *Espinet Advocats* [en línia], 3 de juliol de 2018. <<https://espinetadvocats.cat/ca/noticies/pot-una-persona-compradora-dun-habitatge-ocupat-valer-se-de-la-nova-especialitat-de-desnonament/>> (consulta: 23 març 2021).
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro. «¿Tiene legitimación activa la comunidad de propietarios para interponer el nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilícita de la antigua vivienda portería?». *Diario la Ley* [en línia], 1 de març de 2019.
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro. «Legitimación activa de la comunidad de propietarios en caso de ocupación ilegal de bienes inmuebles». *Diario La Ley*, núm. 9751 (2020).
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro. «El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilícita de vivienda». *Revista de Derecho Inmobiliario*, núm. 65 (juliol 2018).
- JIMÉNEZ PARÍS, José Miguel. «Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas». *Diario La Ley* [Wolters Kluwer], núm. 9262 (19 setembre 2018), «Sección Doctrina».
- LAFONT NICUESA, Luis. «El delito de ocupación ilegal de trabajadores extranjeros». *Revista de Derecho y Proceso Penal*, núm. 36 (2014), p. 75-93.
- LÓPEZ CHOCARRO, Ignacio. «La “fugaz” reforma del artículo 441 LEC. Algunos apuntes para revertir el fracaso del Real-Decreto Ley 21/2018, mejorando en el futuro la tramitación de los desahucios sin desatender las posibles situaciones de vulnerabilidad». *Diario La Ley* [Wolters Kluwer], núm. 9350 (4 febrer 2019), «Sección Tribuna».
- LÓPEZ CHOCARRO, Ignacio. «La ocupación ilegal y el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos (artículo 250.1. 7.º LEC). La caución como requisito para acceder al recurso de apelación». *Diario La Ley* [Wolters Kluwer], núm. 9204 (24 maig 2018), «Sección Tribuna».
- LÓPEZ JARA, Manuel. «El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal: a propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas». *Actualidad Civil*, núm. 6 (2018).
- LLUCH GAYÁN, Asunción. «Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la ocupación ilegal de viviendas». *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 183 (2018), p. 6-11.
- LLUCH GAYÁN, Asunción. «Modificación de la Ley de enjuiciamiento civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas». *Economist & Jurist*, ISSN 2444-3166, vol. 26, núm. 222 (2018), p. 34-41.

- MARTÍNEZ DE SANTOS, Alberto. «El letrado de la Administración de Justicia ante la ejecución de sentencias de desahucio en el caso de okupas i en el RD-Ley 7/2019». *Práctica de Tribunales: Revista de Derecho Procesal, Civil y Mercantil*, núm. 139 (2019), p. 3.
- MAINAR ENE, José María. «La ocupación ilegal de viviendas de propiedad municipal. Estudio del artículo 245.2º del Código Penal». *Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados: Revista Técnica Especializada en Administración Local y Justicia Municipal*, núm. 17 (2003), p. 2898-2906.
- MAGRO SERVET, Vicente. «Ocupación ilegal de inmuebles: ¿delito del art. 245.2 CP o precario?». *La Ley Penal: Revista de Derecho Penal, Procesal y Penitenciario*, núm. 85 (2011), p. 6.
- MAGRO SERVET, Vicente. «Análisis de los títulos de oposición de los «okupas» ante demandas por la vía del art. 441.1 bis. 2º LEC». *Diario La Ley*, núm. 9419 (2019).
- MUÑOZ DE DIOS SÁEZ, A. «La ocupación ilegal de inmuebles, una visión desde el derecho penal». *El Notario del Siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 93 (2020), p. 18-21.
- NEBRIL, Sergio. «Paradigmas en la ocupación ilegal de inmuebles». *Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 167 (2016), p. 16-19.
- NICASIO JARAMILLO, Isabel María. «La reforma del artículo 250.1.4 LEC sobre ocupación ilegal de viviendas: ¿modificación del antiguo interdicto de recobrar o introducción de una acción autónoma?». *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, núm. 3 (2020), p. 469-485.
- PEREA GONZÁLEZ, Álvaro. «La recuperación de la vivienda ocupada ilegalmente: un examen del proceso del artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». *Diario la Ley* [en línea], 8 d'abril de 2019.
- PÉREZ DAUDÍ, Vicente. «Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente». *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 46 (2018).
- PÉREZ DAUDÍ, Vicente; SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús. «Breves comentarios a la reforma procesal aprobada por las Cortes para paliar el problema de la ocupación ilegal de un bien inmueble». *Diario La Ley*, núm. 9221 (2018).
- PÉREZ DAUDÍ, Vicente; SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús. «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble». *Diario La Ley* [Wolters Kluwer], núm. 9008 (26 juny 2017), «Sección Documento On-line».
- PÉREZ DAUDÍ, Vicente; SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús. «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble». *Diario La Ley*, núm. 9008 (2017).
- RODRÍGUEZ LAINZ, José Luis. «¿Es jurídicamente posible el desalojo inmediato de viviendas objeto de un delito leve de ocupación ilegal?». *Diario La Ley*, núm. 9701 (2020).

- RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, Edmundo. «Una visión judicial del “interdicto de recobrar la posesión” de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda». *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10 (2018).
- RUEDA TORTUERO, Álvaro. «Comentarios a 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». *CEF Legal: Revista Práctica de Derecho. Comentarios y Casos Prácticos*, núm. 210 (2018), p. 5-22.
- SAN CRISTÓBAL REALES, Susana. «Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio». *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 46 (2018).
- SCHUMANN BARRAGÁN, Guillermo. «El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas». *Diario La Ley*, núm. 9264 (21 setembre 2018), «Sección Tribuna».
- TORRES LÓPEZ, Alberto. «Ocupación ilegal de viviendas tras la Ley 5/2018: opinión y cuadro comparativo». *Cuaderno de Arrendamientos Urbanos*, núm. 338 (2018), *Okupas: ¿acabará la Ley 5/2018 de reforma de la LEC con el problema?*, p. 13-24.
- URRUTIA SAGARDÍA, Eneko. «Medidas para la recuperación inmediata de la ocupación ilegal de viviendas». *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 942 (2018), p. 6.
- VÉLEZ TORO, Antonio José. «El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente». *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 49 (2019).
- VENDRELL SANTIVERI, Enrique. «La ocupación ilegal de los inmuebles en nuestro estado de derecho y el proyecto de reforma». *Propietat Horitzontal Catalunya: Cuaderno Jurídico*, núm. 51 (2017), p. 14-18.
- ZARCO PLEGUEZUELOS, Carlos Javier. «La protección del propietario frente a la ocupación ilegal de un bien inmueble». *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 174 (2017), p. 18-23.