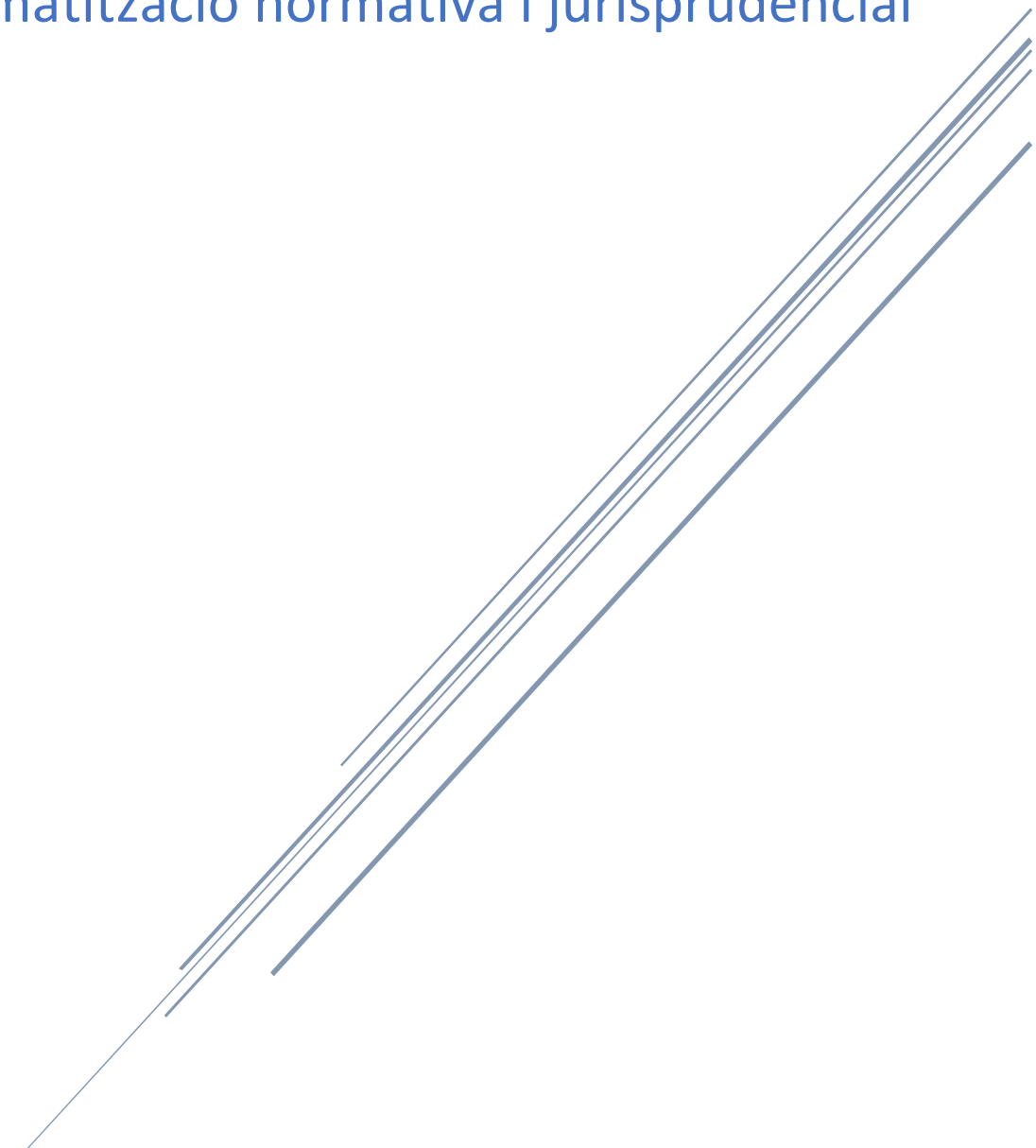


L'OCUPACIÓ IL·LEGAL D'HABITATGES: UNA PROBLEMÀTICA SENSE FI?

Sistematització normativa i jurisprudencial



Alumne: Guillem Sot Torrents.
Tutora: Sílvia Pereira Puigvert.
Facultat de Dret, Grau en Dret.
Curs 2022/2023. Convocatòria de juny.
UNIVERSITAT DE GIRONA.

“Els mètodes d’investigació en l’àmbit jurídic tenen més a veure amb la troballa que no pas amb la invenció; són abans una reflexió introspectiva sobre una base empírica que no pas un pensament prospectiu més propi d’altres disciplines” (Cruz Villalón, 2016)

LLISTAT D'ABREVIATURES

CE	Constitució Espanyola
LEC	Llei d'Enjudiciament Civil
CC	Codi Civil
CCCat	Codi Civil de Catalunya
LH	Llei Hipotecària
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Suprem
TSJ	Tribunal Superior de Justícia
AP	Audiència Provincial
JPI	Jutjat de Primera Instància
LAJ	Lletrat/da de l'Administració de Justícia
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STS	Sentència del Tribunal Suprem

RESUM: Els fenòmens d'ocupació il·legal d'habitatges han anat *in crescendo* en els últims anys, especialment a Catalunya. Aquesta complexa problemàtica ha estat abordada des de nombroses perspectives ja sigui sociològiques, politològiques, econòmiques i, evidentment, legals. Centrant-nos en la nostra disciplina, la intensa producció normativa i les posteriors interpretacions jurisprudencials fan més que necessària una sistematització de quines són les accions a l'abast dels posseïdors legítims enfront els ocupants, els principals trets que les caracteritzen i els desafiaments que es plantegen en la seva aplicació. Tot plegat amb la finalitat de qüestionar-nos si són suficientment eficients per fer-hi front.

Paraules clau: possessió, propietat, ocupació il·legal, precari, interdictes, acció registral, desnonament exprés, procediment sumari.

RESUMEN: Los fenómenos de ocupación ilegal de viviendas han ido *in crescendo* en los últimos años, especialmente en Catalunya. Esta compleja problemática ha sido abordada desde numerosas perspectivas ya sean sociológicas, politológicas, económicas y, evidentemente, legales. Centrándonos en nuestra disciplina, la intensa producción normativa y las posteriores interpretaciones jurisprudenciales hacen más que necesaria una sistematización de cuáles son las acciones al alcance de los poseedores legítimos frente a los ocupantes, los principales rasgos que las caracterizan y los desafíos que se plantean en su aplicación. Todo ello, con la finalidad de cuestionarnos si son suficientemente eficientes para hacerle frente.

Palabras clave: posesión, propiedad, ocupación ilegal, precario, interdictos, acción registral, desahucio exprés, procedimiento sumario.

ABSTRACT: The phenomena of illegal occupation of homes has been on rise in the last years, especially in Catalonia. This complex issue has been approached from numerous sociological, political, economic and, obviously, legal perspectives. Focusing on our discipline, the intense regulatory production and subsequent jurisprudential interpretations make more than necessary a systematization of what are the available actions to legitimate owners against occupiers, the main features that define them and the challenges in their application. All in order to question if they are efficient enough to deal with it.

Key words: possession, property, illegal occupation, precarious, interdicts, registration action, express eviction, summary procedure.

ÍNDIX DE CONTINGUTS

1.	INTRODUCCIÓ.....	5
2.	HIPÒTESIS DE PARTIDA, PREGUNTES DE RECERCA I METODOLOGIA..	8
3.	MARC CONCEPTUAL I TEÒRIC	10
3.1.	La propietat, el dret subjectiu més perfecte	10
3.2.	La possessió: un simple fet o un dret subjectiu?.....	12
3.3.	L'ocupació: un dret o una forma d'adquirir la propietat?.....	14
3.4.	Les formes de l'ocupació immobiliària	15
3.4.1.	El precari.....	16
3.4.2.	Arrendaments: finalització del termini i/o falta de pagament	17
3.4.3.	L'execució hipotecària	18
4.	LA VIA CIVIL: LA LEC EN ACCIÓ	20
4.1.	El desnonament per precari.....	20
4.2.	Protecció o tutela sumària dels drets reals inscrits	28
4.3.	La tutela sumària de la possessió	33
4.4.	“L'interdicte exprés”: l'últim intent legal de frenar l'ocupació il·legal d'habitatges (?)	39
4.5.	La validació constitucional de la Llei 5/2018.....	51
5.	CONCLUSIONS	54
6.	REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES	58
7.	JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ.....	62

1 INTRODUCCIÓ¹

Des de fa diversos anys, assistim cada vegada menys atònits a una època ben convulsa en la que els problemes públics es multipliquen i les crisis de tota naturalesa es van succeint però no sembla que puguin tenir una solució propera i, per tant, s'amunteguen sense remei una darrere l'altra. No és d'estranyar, doncs, que en societats cada vegada més polaritzades hi hagi assumptes que generen una gran controvèrsia i que, en l'opinió pública, tan sols hi tinguin cabuda debats que confronten els extrems sense reflectir totes les vessants i interessos implicats.

Hi podria haver força consens en assenyalar que l'arribada de la crisi financera i econòmica dels anys 2007 i 2008 va ser el punt d'inflexió que va inaugurar aquesta època d'inestabilitat permanent en tots els nivells en la que ens trobem immersos. A Espanya, no cal dir que va comportar conseqüències dramàtiques, i una de les més destacades va girar a l'entorn de la problemàtica de l'habitatge, un cop esclatada la coneguda bombolla immobiliària. Des de llavors, es van multiplicar les execucions hipotecàries en paral·lel a l'augment també de denúncies d'ocupacions il·legals d'immobles de tota classe. En un país on, a diferència de la majoria del continent europeu, la propietat immobiliària és clarament preferida al lloguer i encara es percep com un clar signe d'ascens social, van ser nombroses les famílies que van partir les conseqüències de la crisi. La recessió econòmica va posar de manifest la vulnerabilitat d'amplis col·lectius socials que no van poder fer front lloguer a les quotes dels seus préstecs hipotecaris o bé també a l'augment de preus del lloguer. Som davant, doncs, d'un fenomen que té un abast i uns efectes clarament transversals a la nostra societat i que no només tenen incidència en les persones implicades, sinó que també s'estenen a l'àmbit administratiu, de seguretat, judicial, empresarial o del teixit associatiu ciutadà. Un bon compendi de grups d'interès divers que, tard o d'hora caldrà conjugar.

Aquesta és, en termes generals, la radiografia que en fa un interessant informe de (l'Institut Cerdà, 2017)² que, malgrat el pas del temps des de llavors, segueix plenament vigent. A Catalunya, especialment a les seves grans ciutats, ens trobem amb l'existència de llars sense cap tipus d'ingrés, la multiplicació dels llançaments des del 2008 i un gens menyspreable parc d'habitatges buits que encara s'arrossega. Tots aquests factors desemboquen inevitablement en una necessitat permanent i enquistada d'habitatge social. En aquest sentit, ens trobem amb un paper molt reivindicatiu de totes les administracions implicades i amb competències en la matèria però alhora

¹ La idea original d'aquesta introducció, així com les seves idees bàsiques, són evidentment pròpies i provenen del projecte final que es desenvolupa a l'assignatura de "Metodologia Jurídica".

Sot, G. (2022). "Projecte final de l'assignatura de Metodologia Jurídica. Ocupació il·legal d'habitatges: els propietaris a l'intempèrie?". <https://moodle2.udg.edu/mod/assign/view.php?id=1152494>

² Institut Cerdà. (2017). *La ocupación il·legal: realidad social, urbana y econòmica. Un problema que necessita solució*. (Publicació núm. 4/2017). <https://docplayer.es/67330667-La-ocupacion-ilegal-realidad-social-urbana-y-economica-un-problema-que-necesita-solucion-institut-cerda.html>

molt poc resolutiu a la pràctica, el que porta a poder afirmar que hi ha hagut un clar fracàs de les polítiques d'habitatge.

Les conseqüències de les ocupacions, especialment les conflictives, són prou conegudes o imaginables per al conjunt dels ciutadans, generant pèrdua de valor dels immobles, deteriorament de la convivència en el si de les comunitats de veïns, contribuint a la degradació dels barris, que apunta a fenòmens de gentrificació que acaben fomentant la segregació social. Tot això sense comptar amb l'evident greuge comparatiu que suposa per totes aquelles persones vulnerables que sí que segueixen els cursos legals per poder obtenir un habitatge digne.

De tota manera, aquí no es tracta d'abordar el problema des del punt de vista sociològic o politològic, sinó legal. És evident que cal respondre a les vulnerabilitats socials de moltes famílies, per exemple, incrementant els lloguers socials subvencionats o bé no negligint en la construcció d'habitatge social. No obstant, curiosament, una part important de la societat però també de la doctrina acadèmica tendeix sistemàticament a continuar obviant els altres actors afectats, els propietaris, que perceben com el seu dret fonamental a la propietat privada, constitucionalment protegit, es veu absolutament vulnerat. Uns propietaris que, en nombroses ocasions, i malgrat algun relat que s'ha pogut convertir fins i tot en hegemònic, no es tracta de grans tenidors com ara entitats financeres o fons d'inversió immobiliària, sinó petits propietaris que inverteixen els seus estalvis o que donen sortida a béns rebuts en herència, un dret que, recordem, es troba constitucionalment unit al de la propietat. Un dret que es tradueix en donar a aquests habitatges usos diversos com pot ser destinar-los al lloguer, a segona residència, a d'altres usos o a cap ús.

Així doncs, aquest treball es centrarà en les eines que tenen a l'abast aquests petits propietaris per recuperar la possessió dels seus immobles ocupats, fugint de les situacions referides als propietaris persones jurídiques i als anomenats "*grans tenidors*³". Aquest serà, sens dubte, el seu objectiu transversal, fer una revisió exhaustiva i profunda de la normativa que els empara, amb les degudes referències a la jurisprudència més recent. Més concretament, es tractaria de conèixer quines són aquelles accions on els propietaris ostenten la legitimació activa per recuperar la possessió del seu immoble per actes que l'han pertorbat i quina seria la més adient en cada situació, centrant-nos sempre en l'ordre jurisdiccional civil. Alhora, cal remarcar que exclusivament prestarem atenció a situacions de pertorbació de la possessió en les que no existia entre les parts cap relació jurídica

³ Persona física o jurídica que és titular de més de deu immobles de naturalesa urbana per a ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1500 metres quadrats, també d'ús residencial, excloent garatges i trasters. Així es pronuncia l'article 46, apartat a), paràgraf segon del Reial Decret Llei 6/2022, de 29 de març. Cal destacar que en les darreres negociacions conegudes sobre la nova llei estatal d'habitatge existeixen propostes encaminades a reduir la titularitat de deu a cinc immobles per a ser considerat gran tenidor. Es considera que aquests propietaris, al tenir tants habitatges, poden exercir una influència significativa en el mercat i en els seus preus.

prèvia. És cert que en aquesta matèria hi podria arribar a intervenir la jurisdicció penal, doncs algunes conductes relacionades amb l'ocupació il·legal poden arribar a constituir delictes tals com la violació del domicili (“*allanamiento de morada*”), la usurpació o les coaccions. De tota manera, aquesta via sol ser utilitzada en casos excepcionals on hi intervenen factors que contribueixen a agreujar les conductes d'ocupació i al tractar-se el dret penal de “*l'última ràtio*”, preferim centrar-nos en la via civil com a via ordinària d'accés a la jurisdicció per aquells supòsits d'ocupació que no deriven en conductes delictives.

2 HIPÒTESIS DE PARTIDA, PREGUNTES DE RECERCA I METODOLOGIA

Inevitablement, la hipòtesi que ens hem de plantejar en aquest moment inicial del treball ha d'estar relacionada amb l'eficàcia d'aquestes previsions normatives i interpretacions jurisprudencials. El punt de partida no pot estar sinó marcat per un gran escepticisme, bàsicament condicionat per la realitat i l'agudització d'aquesta problemàtica viscuda en els darrers anys. De tota manera, no permetrem que constitueixi un obstacle per tal d'observar i puntualitzar aspectes positius que pugui contenir la regulació.

D'entre tot aquest repàs a les accions civils per posar fi a situacions pertorbadores de la possessió ens detindrem especialment en la introduïda per la Llei 5/2018, d'11 de juny, preguntant-nos si ha suposat un punt i a part en la protecció dels drets dels propietaris i també quines garanties preveu per aquells que ostenten la legitimació passiva. Segueix tractant-se d'una norma (excessivament) garantista en relació al dret a l'habitatge com les seves precedents o bé per primera vegada incideix en la necessitat de recuperar àgilment la possessió? De partida, la nostra hipòtesi seria que, malgrat la (bona) voluntat agilitzadora expressada amb vehemència en la seva exposició de motius, la transformació de la realitat ha estat essencialment escassa.

D'ençà de l'aprovació d'aquesta norma, però, un transcendent esdeveniment ha impactat en el nostre dia a dia: la pandèmia de la COVID-19. Un impacte que també s'ha traslladat a l'àmbit legislatiu amb tot un seguit de mesures de caire excepcional per fer-hi front. Entre elles n'hi diverses referides a l'àmbit de l'habitatge com ara la suspensió de procediments de desnonament i fixacions de dates de llançament o, de caire més general, la interrupció o suspensió de terminis processals. De tota manera, en aquest treball no ens detindrem a explicar aquestes mesures donat que la gran majoria d'elles van tenir una vigència temporal que ja ha cessat en l'actualitat.

Com hem tingut ocasió d'assenyalar al principi d'aquesta introducció, al tractar-se d'un assumpte marcat pel seu caràcter espinós i controvertit, és cert que sobre alguns dels aspectes que defineixen, conformen i caracteritzen la problemàtica s'hi ha vessat rius de tinta. Per tant, tenint-ho en compte, ens podria assaltar el dubte de què aportaria exactament un treball com aquest en aquest moment en el que sembla que ja s'hagi dit tot.

No obstant, en primer lloc, cal assenyalar que existeixen treballs poc extensos i que, malgrat això, intenten abordar totes les perspectives i des de totes les branques del dret, quedant-se a les beceroles en cada una d'elles. A tall d'exemple, n'hi ha que tracten de manera mesclada l'anàlisi del dret fonamental de propietat i del dret a un habitatge digne, les vies processals civils i penals, les estratègies dels ocupes, la posició de l'administració i les seves polítiques d'habitatge i, fins i

tot, hi troben espai per parlar de determinades empreses que ofereixen serveis de “desocupació”. És evident que en un mateix espai no es pot abordar tot això, per molt que la relació entre aquestes matèries sigui ben estreta.

D'altra banda, també existeixen altres treballs menys ambiciosos però més efectius que emprenen aquest camí i es centren en abordar l'estudi d'una o dues accions processals. D'aquesta manera, no existeix pràcticament cap investigació que sistematitzi de manera més o menys completa les principals eines processals a l'abast dels propietaris, sent aquesta, doncs, la finalitat i el sentit d'aquest treball. Tampoc n'hi ha d'altres que prestin una mínima atenció a les regulacions del nostre entorn jurídic, per bé que mai es pot concebre el dret estatal com a compartiment estanc i aïllat de la resta.

Precisament, amb l'elaboració d'aquest Treball Final de Grau es pretén reivindicar i posar en valor una concepció del dret i de la disciplina jurídica encaminada fonamentalment a la discussió, l'argumentació, el debat i l'intercanvi de visions i interpretacions per donar resposta a problemes socials, econòmics i polítics. La funció i l'aportació del jurista a la societat ha de ser aquesta, tendint a ser més propositiu que impositiu per tal de trencar amb la concepció massa estesa fora dels límits del nostre “gremi” que el dret es caracteritza per la mera memorització de les disposicions que integren la norma i que, a partir d'aquí, es dona resposta a totes les situacions i hi ha poc marge de maniobra.

Per tal d'anar posant fi a aquesta introducció, tan sols queda pendent fer una breu referència als trets essencials que caracteritzaran la metodologia que s'utilitzarà en les properes pàgines. Al ser un projecte de caire eminentment jurídic, la metodologia a seguir ha d'estar dotada d'una observació i estudi detallat de les corresponents fonts normatives (principalment i sense exhaustivitat, la LEC, el CC, el Llibre CCCat o la Llei 5/2018, de modificació de la LEC), així com l'aproximació i estudi de la doctrina i la jurisprudència relacionada que serà la que verdaderament encetarà o donarà les claus per al debat i per donar resposta a les preguntes de recerca i validar o refutar les hipòtesis plantejades.

En definitiva, tal i com molt bé ho sintetitza (Cruz Villalón, 2016)⁴, els mètodes d'investigació en l'àmbit jurídic tenen més a veure amb la troballa (“*hallazgo*”) que no pas amb la invenció; són abans una reflexió introspectiva sobre una base empírica que no pas un pensament prospectiu més propi d'altres disciplines.

⁴ Cruz Villalón, Jesús. (2016). La metodología de la investigación en derecho. *Revista Temas Laborales*, (132), 73-121.

3 MARC CONCEPTUAL I TEÒRIC

Tot Treball Final de Grau com a projecte per iniciar-se en la via investigadora ha de comptar amb el seu corresponent marc teòric. La finalitat d'aquest ha de ser enquadrar la recerca o investigació i relacionar-la amb els conceptes fonamentals que vertebren alguns dels continguts treballats al llarg dels quatre anys del Grau en Dret. Les referències fonamentals o teòriques han de servir com a guia o com a brúixola per saber quins conceptes o idees són subjacents al llarg de tota la recerca.

En el cas que ens ocupa, per estudiar i precisar quina és l'autèntica naturalesa jurídica d'una ocupació d'habitatge, és imprescindible que, en primer lloc, recorrem a la definició i a la clarificació de conceptes relacionats amb el dret civil, concretament de la branca relativa als drets reals. Un àmbit que sol ser força àrid de submergir-se per la confusió que sovint generen els termes utilitzats i que no permet de distingir-ne les característiques pròpies de cada un d'ells.

3.1 La propietat, el dret subjectiu més perfecte

El dret de propietat privada destaca com una figura jurídica de vital importància al llarg de la història de la nostra civilització. La noció que s'articula al nostre Codi Civil, prové, sens dubte, del dret romà però com assenyalen (Díez Picazo i Gullón, 1990)⁵ reflecteix inevitablement els canvis socials i econòmics que es van esdevenint a les nostres societats. La doctrina civilista s'ha posat d'acord en una sèrie de caràcters essencials que el defineixen i que han estat força pacífics al llarg de les darreres dècades. El primer d'ells és el seu caràcter de dret absolut, però com recorda (Montes,), absolut no ha d'equiparar-se a despòtic, sinó que implica que es tracta del dret més ple que es pot ostentar sobre les coses. (Castán Tobeñas, 1992)⁶ també matisa aquest terme tan atrevit en el sentit que aquest ple domini no exclou que els poders públics, que necessàriament han de vetllar per l'interès general, puguin imposar certes limitacions en el seu exercici efectiu. Per tant, potser més que adjectivar-lo com a absolut, seria més propi referir-nos-hi com a exclusiu. El segon qualificatiu que més consens genera entre la doctrina clàssica és el de la perpetuïtat, en el sentit que no s'adquireix subjecte a una limitació temporal específica, durarà tot el temps que la cosa no pereixi. Tot i així, cal recordar que existeixen instruments en dret civil per atorgar la propietat per un temps determinat.

Com recorda (Carretero, 1994)⁷, aquests són els elements bàsics de la propietat però més recentment, la doctrina moderna n'ha definit d'altres com ara la generalitat, l'abstracció i l'elasticitat. Seguint aquest mateix autor, per generalitat s'ha d'entendre que atorga totes les facultats que es poden tenir sobre una cosa i que la llei permeti. L'abstracció implica que aquest

⁵ Díez Picazo, L y Gullón, A. (1990). *Sistema de derecho civil volumen 3º*. (5ª edición). Editorial Tecnos.

⁶ Castán Tobeñas, J. (1992). *Derecho civil español común y foral (edición 12ª)*. Editorial Montecorvo.

⁷ Carretero Sánchez, S. (1994). La propiedad: bases sociológicas y jurídicas del concepto en la Sociedad postindustrial. [Tesi doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/2175/1/T19459.pdf>

dret en concepte d'amo existeix independentment que puguin faltar-li algunes facultats singulars o, dit d'una altra manera, tot i que li poden mancar algunes atribucions al seu titular, aquest fet no el desvirtua. Recordem que això no és traslladable a la resta de drets reals ja que precisament es defineixen per poder exercir facultats aïllades i si aquestes manquen, la seva existència és impossible (pensem, per exemple, en el dret d'usdefruit, el dret d'habitació o el dret de superfície). Finalment, continuant amb (Carretero, 1994) el concepte d'elasticitat potser és el que implica més dificultat de comprendre ja que, si bé com acabem d'assenyalar, la propietat pot perdre algunes facultats i, malgrat això, continuar existint, de forma potencial tendeix a reclamar i a abraçar totes les possibles facultats sobre la cosa. Dit en altres paraules, si existeix un dret real sobre la cosa que la limita, quan aquest desapareix ja que no està dotat del caràcter de perpetuïtat, la propietat torna a absorbir la facultat perduda o limitada.

El CC⁸ estableix al seu article 348 que *“la propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”*, mentre que el Codi Civil de Catalunya ofereix una definició més actualitzada però en una línia semblant: *“la propiedad adquirida legalment atorga als titulars el dret a utilitzar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne”*.

El subjecte pot ser una o diverses persones físiques o jurídiques. L'objecte poden ser béns mobles, immobles, corporals o incorporals i sobre ells recauen les facultats d'ús, gaudi, explotació i disposició, així com el dret de reivindicar-lo, presumint-se que es troba lliure de càrregues. A més, és oposable *erga omnes*, és a dir, davant de tots els tercers. També cal destacar, però, que el dret de propietat no pot recaure sobre coses genèriques, com drets de crèdit o obligacions, ni sobre coses futures ni sobre parts desvinculades de la cosa principal.

No obstant, aquest contingut essencial del dret de propietat ha de conviure necessàriament amb la seva funció social; ni aquesta el pot anul·lar ni aquell la pot ignorar. La STC 170/1989, de 19 d'octubre, posa de manifest la difícil convivència d'ambdós termes: *“a partir de la doctrina general sobre el contenido esencial de los derechos constitucionales, se ha señalado respecto del derecho de propiedad que «la fijación de su contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo» (STC 37/1987). Partiendo de este dato y de las previsiones de otros preceptos*

⁸ En general, les referències a la legislació civil seran al Codi Civil espanyol de dret comú. Essent conscients de les diferències en algunes matèries amb la legislació civil catalana o la d'altres territoris, tan sols es recollirà aquesta última en la mesura que interressi destacar alguna diferència de fons o algun matis d'expressió respecte al contingut del Codi Civil espanyol.

constitucionales (arts. 128.1, 40, 45 y 130, entre otros), los poderes públicos deben «delimitar el contenido del derecho de propiedad en relación con cada tipo de bienes». Esto no supone, claro está, una absoluta libertad del poder público que llegue «a anular la utilidad meramente individual del derecho», o, lo que es lo mismo, el límite se encontrará, a efectos de la aplicación del art. 33.3 C.E., en el contenido esencial, en no sobrepasar las barreras más allá de las cuales el derecho dominical y las facultades de disponibilidad que supone resulte reconocible en cada momento histórico y en la posibilidad efectiva de realizar el derecho.

Per tant, d'aquí es desprèn que la funció social no és un dret en sí mateix, sinó que un límit a l'exercici d'un altre dret, el de propietat, delimitat pels poders públics, sense que arribi a eliminar la seva utilitat i a la possibilitat individual o col·lectiva d'exercir el dret. A més, es reconeix que pot anar variant en funció de cada moment històric, una referència del tribunal que convida a pensar que el contingut essencial d'aquest dret no és tant invariable o immutable com d'altres drets civils i constitucionals.

3.2 La possessió: un simple fet o un dret subjectiu?

La pràctica unanimitat que existeix en la doctrina a l'hora de caracteritzar la propietat s'esvaeix una mica quan entrem en el terreny de la possessió, si més no pel que fa a la seva naturalesa jurídica i potser no tant pel que fa a les seves conseqüències jurídiques. El CC no ens ofereix cap concepte de possessió però sí que ho fa el CCCat, que al seu article 521-1 estableix que la possessió és el poder de fet sobre una cosa o un dret que és exercit per una persona com a titular o mitjançant una altra persona (anuncia el concepte de servidor de la possessió). D'entrada, per tant, el corpus legal català sembla decantar-se per considerar-la com un simple fet. Aquesta posició també sembla venir avalada per l'article 5 de la LH que estableix que, tot i tenir naturalesa de dret real, no es poden inscriure els títols referents al simple fet de posseir.

(Bonfante, 1966)⁹ la considera més aviat com un simple fet on no és gens rellevant si s'ostenta un dret o no de posseir, la possessió es dona per circumstàncies físicament palpables a la realitat material. En canvi, (Díez Picazo, 1978)¹⁰ l'entén com una situació jurídica que genera un dret subjectiu i alhora estableix quins requisits mínims cal reunir per tal d'ostentar-la. Poden posseir tant les persones físiques com les jurídiques que tinguin capacitat per posseir, requerint únicament capacitat jurídica, per això, no menciona la capacitat d'obrar, més en línia de considerar-lo un requisit si es concep la possessió com un simple fet. Tot i així, considera que per exercir-la no cal *animus domini*, com si que requereix inexcusablement la propietat. En relació a què és possible,

⁹ Bonfante, N. *Corso di diritto romano*, rist. della Iaed., vol. II, *Laproprietà*, Part. I, Milano, Giuffrè, 1966, p. 384; Branca, *Danno temuto e danno da cose inanimate nel diritto romano*, Padova, Cedam, 1937, p. 33 y ss.; Scialoja, *Teoría de laproprietà nel diritto romano*, Roma, Anónima Romana Editoriale, 1933, vol. I, p. 388 y ss..

¹⁰ Díez Picazo, L. (1978). *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial, Volumen II* (1ª Edición). Editorial Tecnos.

el professor (Albaladejo, 1994)¹¹ considera que ho són tots els béns, encara que siguin immaterials. No són objecte de possessió, en canvi, els animals ja que no estan considerats coses degut a una recent reforma legal ni tampoc les coses públiques, però sí les energies en la mesura que ho permeti la naturalesa.

El que sí que sembla més clar és que, a diferència de la propietat, és un dret dotat d'una patent provisionalitat i que desapareix poc després de perdre el seu domini o poder fàctic. Tot i així, la permanència de la possessió en el temps possibilita la seva conversió en domini mitjançant la usucapió, sempre que sigui en concepte d'amo, pública, pacífica i ininterrompuda.

La possessió s'adquireix quan els posseïdors subjecten la cosa o dret en l'àmbit del seu poder i pot ser, bàsicament, a títol originari (acte unilateral de l'adquirent) o a títol derivatiu (per tradició). Es pot posseir de diverses formes, ja sigui com a propietari, com a usufructuari, com a dipositari, com a arrendatari, com a comodatari, etcètera, cosa que no succeeix amb el dret de propietat.

A més, cal tenir en compte que l'article 448 del CC diu que el posseïdor en concepte d'amo té al seu favor la presumpció legal que posseeix en just títol i no se'l pot obligar a exhibir-lo. No obstant, segons (Albaladejo, 1994)¹², aquesta bona fe cessa des que els posseïdors saben o poder saber de forma raonable que no tenen el dret de posseir i, en aquests casos, continua el professor, la mala fe començarà a regir a partir d'aquest moment. La jurisprudència sobre la matèria és clara i, per tal d'evitar decisions contradictòries, ha establert una sèrie de criteris uniformes per tal de considerar l'existència d'una possessió en concepte d'amo, tals com el pagament d'impostos sobre una finca, la realització d'obres o reparacions en un habitatge, l'arrendament d'una propietat o bé la cura i l'explotació de terres i l'obtenció dels seus fruits i rendiments. Serveixi com a clar exemple il·lustratiu d'aquesta forma de procedir la Sentència de l'Audiència Provincial de Guipúscoa (Secció 2^a) de 20 d'octubre de 2014.

La possessió s'extingeix per causes voluntàries com la cessió de la cosa o l'abandonament i per causes involuntàries, com la pèrdua o destrucció total de la cosa o per la possessió per una altra persona, sempre que es compleixin una sèrie de requisits, que els veurem més endavant aplicant-ho al tema que centra aquest treball.

Finalment, cal remarcar que el posseïdor està legitimat per interposar les accions que consideri oportunes i certament en disposa d'un ventall ben fornit, tant aquelles anomenades interdictals

¹¹ Albaladejo, M. (1994). Derecho Civil III Volumen I (8^a Edición). Editorial José María Bosch.

¹² Op. cit.

(molt utilitzades en els casos d'ocupacions il·legals d'immobles), com aquelles que no tenen aquest caràcter, tals com l'acció publiciana o la de desnonament per precari.

La possessió i la propietat, doncs, per bé que com s'ha pogut comprovar es tracta de figures jurídiques amb característiques prou diferenciades, tenen una relació de dependència ben important, doncs totes dues van encaminades, amb diferents finalitats i intensitats, a obtenir l'ús o el gaudi de béns de tota classe. Per això és tan problemàtic distingir-les i destriar-ne els elements definitoris, produint-se una confusió generalitzada no només entre la ciutadania en general (més comprensible) sinó que, fins i tot, en ocasions, en el propi àmbit jurídic.

3.3 L'ocupació: un dret o una forma d'adquirir la propietat?

Arribem potser al terme utilitzat de manera més confusa i arbitrària quan es tracta de referir-nos a l'anomenat fenomen de l'ocupació d'habitatges. Malgrat que del seu ús en determinats contextos generals no especialitzats es pugui desprendre que és un dret, els civilistes insisteixen sempre que en tenen ocasió de remarcar que la ocupació és un mode originari d'adquirir la propietat però també d'altres drets reals, com podrien ser la possessió o l'usdefruit. La seva regulació primària es troba continguda als articles 610 a 619 del CC. No obstant, aquests preceptes s'encaminen més aviat a ordenar la seves manifestacions pràctiques però no ens ofereixen cap definició legal del concepte. Per tal de trobar-ne una de ben construïda i sistematitzada s'haurà d'acudir a la doctrina, concretament a la descripció més clàssica que va fer-ne (De Diego, 1959)¹³: *“és l'aprensió material o presa de possessió d'una cosa sense amo, amb ànim d'adquirir la seva propietat”*. Per (Pantaleón Prieto, 1987)¹⁴, l'ocupació es concep com *“el mode originari d'adquirir la propietat d'un bé moble apropiable per naturalesa, que l'ordenament jurídic considera sense amo, ja sigui perquè no en té (res nullius, res derelicta), ja sigui perquè, encara que en tingui, és ja impossible que pugui presentar-se i provar el seu domini i que no es troba ocult mitjançant la presa de possessió civil amb animus rem sibi habiendi del mateix”*.

La jurisprudència i el propi Codi Civil no han sigut massa extensos a l'hora de refermar els requisits de l'ocupació i, una vegada més, ha hagut de ser majoritàriament la doctrina la que omplís aquest buit. Així doncs, tornant a la definició anterior de (Pantaleón Prieto, 1987)¹⁵ ja se'n poden extreure els tres principals requisits que han de concórrer: el corpus del bé, és a dir, ha de ser una cosa apropiable, que sigui *“res nullius”*, és a dir, que sigui cosa de ningú i l'*animus* de l'ocupant, és a dir, que tingui intenció, voluntat de fer seva la cosa. El motiu principal d'aquesta escassetat de referència a la jurisprudència és que la ocupació com a mode per adquirir la

¹³ De Diego, F.C. (1959). *Instituciones de Derecho civil, tomo I*, nueva edición revisada y puesta al día por A. de Cosío y Corral y A. Gullón Ballesteros. Editorial no registrada, pág. 401.

¹⁴ Pantaleón Prieto, A.F. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales (dir. Manuel Albaladejo), tomo VIII, Editorial EDERSA, pág. 359-388.

¹⁵ Op. cit.

propietat és un fenomen força extemporani si prenem com a referència els nostres temps ja que amb prou feines existeixen coses que es mantinguin en “*res nullius*”, essent pràcticament tots els béns atribuïts a l'esfera del domini dels éssers humans. Tal vegada prenia major sentit en èpoques passades, especialment amb posterioritat a conflictes bèl·lics que comportaven conquestes de territoris.

Però recuperant una vegada més la definició proporcionada per (Pantaleón Prieto, 1987)¹⁶, l'autor assenyala que la possessió permet adquirir la propietat d'un bé moble, per tant, d'aquí es pot extreure que el nostre sistema civil no preveu que es puguin adquirir béns immobles. De tota manera, aquí arribem al punt clau d'aquest apartat i és que, com es pot comprovar, en absolut es pot equiparar el concepte d'ocupació del Codi Civil i el que regeix en el dret civil en general amb el fenomen de l'ocupació il·legal de béns immobles. Primerament, perquè gairebé mai l'immoble objecte de disputa es tracta d'un bé que pugui ser qualificat com a “*res nullius*” o cosa de ningú (i en cas que no tinguin amo passen a ser propietat de l'Estat, en virtut de la Llei 33/2003) i, en segon lloc, perquè l'ocupant no sol tenir la voluntat d'adquirir el domini o la propietat de l'immoble. Així doncs, caldria precisar que el que la major part de la opinió pública i fins i tot de la doctrina considera com una ocupació, en realitat seria més correcte i idoni referir-nos-hi com una problemàtica relacionada amb la noció de possessió, i ho podrem comprovar sobretot en el moment que ens fem ressò de les principals vies que ofereix el nostre ordenament jurídic civil per tal de fer front a aquestes situacions. De tota manera, ja assumim des d'aquest mateix moment que és probable que també acabem sucumbint a fer ús del terme ocupació, no obstant, tenint plenament en compte aquest important matís conceptual.

3.4 *Les formes de l'ocupació immobiliària*

Retornant a les referències doctrinals que ens han servit de guia per tal d'assenyar els conceptes que han de configurar el marc de la nostra discussió, cap dels autors citats fa esment en les seves obres clàssiques i referents de la doctrina civilista a l'ocupació de béns immobles. Sense perjudici de considerar que potser els caldria una actualització en la matèria, no hem d'obviar que ens trobem davant de manuals i tractats editats ja fa anys, inclús algun d'ells ja fa unes quantes dècades. És obvi que el dret no és una disciplina estanca i que la seva evolució inevitablement ha d'anar en paral·lel a la de la col·lectivitat la qual serveix i, sens dubte, la societat espanyola (i catalana) del moment no té res a veure amb els fenòmens i dinàmiques actuals que les defineixen i condicionen.

¹⁶ Op. cit.

Diversos autors com ara (Sánchez Muñoz, 2019)¹⁷, realitzen una distinció de figures afins a la ocupació a les quals la normativa i la jurisprudència els atribueixen conseqüències jurídiques diverses. Es tracta, en definitiva, de situacions diverses en les que existeix, en el fons, un qüestionament de la titularitat de la possessió:

3.4.1 *El precari*

Es tracta d'una figura jurídica de construcció clarament doctrinal i jurisprudencial donat que no trobem cap definició expressa ni al Codi Civil ni en la resta del dret positiu. Alguns autors parlen de regulació extremadament succincta i destaquen que en el nostre ordenament jurídic només hi hauria tres referències indirectes al precari: la de l'article 1750 del CC en la regulació relativa al comodati i a l'article 250.1.2 de la LEC on es contempla un procediment especial de desnonament per precari però sobretot l'article 444 del CC quan s'expressa que els actes merament tolerats i els executats clandestinament i sense coneixement del posseïdor d'una cosa, no es considera que afectin a la possessió. Així mateix, l'article 1942 del CC estableix que *“no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño”*. Per tant, en paraules de (Sevilla Cáceres, 2017) el precari no deixa de ser una situació possessòria sense títol però amb la tolerància de l'amo. D'aquesta manera, una persona pot estar utilitzant un bé la possessió del qual no li pertany però sense oposició de l'amo, malgrat que aquest coneix la situació. Així doncs, l'exercici d'aquests actes no permet l'adquisició de la possessió ja que l'article 444 del CC reflecteix clarament que no afecten a la possessió, per tant, s'ha d'entendre que s'hi manté el que ja la tenia. Traslladant-ho a la pràctica, (Sánchez Muñoz, 2019)¹⁸ recorda que el precari només pot tenir lloc principalment en dues situacions; ja sigui per ocupar una finca amb la tolerància de l'amo o bé per la transformació d'una possessió ja existent amb títol habilitant en possessió precària per l'extinció d'aquest títol.

Fora d'aquí ha sigut la jurisprudència, tant la jurisprudència major com la menor, la que s'ha encarregat de construir el concepte tipològic de precari. Com reconeixen la pràctica totalitat dels autors, el TS ha optat per un concepte ampli de precari i ho ha dictaminat en diverses resolucions de la Sala 1^a. A la STS de 30 de juny de 2009 es diu el següent sobre el precari:

“[...] situación de hecho que implica o comporta la utilización gratuita de un bien ajeno cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo, bien por

¹⁷ Sánchez Muñoz, I. (2019). Aspectos jurídicos de la ocupación de inmuebles. [Treball Final de Màster, Universidad de Alcalá de Henares]. <https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/40948/TFM%20-%20Irene%20Sánchez%20Muñoz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹⁸ Op. cit.

la posesión simplemente tolerada o sin título bien en las que el título invocado resulta ineficaz para enervar el de quien reclama la restitución”.

Per acabar-ho d'aclarir a la STS de 21 de desembre de 2020 es fixa clarament que:

“Existe el precario: (i) cuando hay una situación de tolerancia sin título; (ii) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, (iii) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario (SSTS de 3 de diciembre de 1.958 y 30 de octubre de 1.986, entre otras)”.

Per tant, la via d'ampliació del precari realitzada pel TS es desplega en dues línies més: s'inclouen aquells casos en què es continua ocupant un immoble però sense pagar la seva renda ja que s'ha produït el cessament de la vigència del contracte preexistent i també aquells altres casos en què la possessió de l'immoble no és tolerada per l'amo, sinó que fins i tot és contrària a la seva voluntat. D'aquesta manera, es sumarien a les manifestacions del precari que ja formen part de la seva interpretació més estricta com són la possessió tolerada i la possessió que té la seva legitimació en un contracte de comodat en virtut de la previsió efectuada a l'article 1750 del CC.

Així doncs, aquesta configuració jurisprudencial de la noció del precarista és especialment rellevant i la recuperarem més endavant perquè ha tingut un paper clau a l'hora d'articular una destacada acció de desnonament. No obstant això, també comprovarem com existeix una contradicció flagrant de la finalitat amb el que hauria de ser el seu contingut i que recentment ha estat posada de manifest pel legislador espanyol.

3.4.2 Arrendaments: finalització del termini i/o falta de pagament

Aquí també ens trobem amb una possessió indeguda, en aquest cas per part de l'arrendatari, ja que ha finalitzat o ha incomplet el contracte d'arrendament, tenint la obligació de retornar la possessió a l'arrendador però negar-se a fer-ho. Malgrat això, s'ha de remarcar que existeix una diferència substancial si ho comparem amb el precari ja que sí que comptava amb un títol que justificava la seva possessió (el contracte d'arrendament), mentre que el precari no compta en cap moment amb un títol legitimador de la possessió. Així es desprèn de manera força clara de la definició de l'objecte del procés de desnonament per falta de pagament que ens proporciona (Garberí Llobregat, 2009)¹⁹: *“el judici de desnonament té per objecte enjudiciar el dret de l'actor a resoldre el contracte d'arrendament i desallotjar a l'arrendatari sobre la base de*

¹⁹ Garberí Llobregat, J., *Los nuevos juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Barcelona, 2009, p. 48.

l'incompliment, per part d'aquest últim, de la obligació de satisfer la renda” (o d'abandonar la finca per expiració de termini del contracte). “La seva finalitat és la resolució d'un arrendament i la recuperació possessòria a través de la desposseïció del demandat”.

Encara que ambdues accions siguin (substancialment) diferents, la via processal a seguir per posar fi a aquesta situació possessòria es basa en el mateix precepte de la LEC, l'article 250.1.1, que ens enuncia aquelles matèries que s'han de ventilar en judici verbal. Sense deixar de banda el mateix corpus legal, l'article 220.2 de la LEC preveu la possibilitat que el demandant, en el seu escrit de presentació de la demanda en el cas d'ambdues accions, pot interessar expressament, que es condemni al demandat a satisfer les rendes degudes.

Així doncs, cal no confondre l'objecte d'aquests processos amb el de desnonament per precari doncs, en principi, en un es discutirà la tolerància de la possessió sense títol i en l'altre la interpretació del contingut i del sentit de les clàusules que integren el contracte d'arrendament, és a dir, el títol que fonamenta la possessió. A més, com recorda (Salvador Mulet, 2015)²⁰, en els processos de desnonament per falta de pagament, existeix l'anomenada enervació del desnonament, entesa com la facultat de l'arrendatari de pagar o consignar judicial o notarialment les quantitats reclamades a la demanda.

Però, de totes maneres, diem, en principi, perquè com hem vist, la jurisprudència del Tribunal Suprem ha ampliat la noció de precari també a aquests casos de desallotjament per finalització del termini i falta de pagament. Tot i així, considerem que terminològica i conceptualment, presenta molts de dubtes el fet d'equiparar a l'arrendatari que no abandona l'immoble després de l'expiració del termini contractual o no abona les rendes compromeses a un ocupant il·legal.

3.4.3 L'execució hipotecària

Més enllà d'entrar a definir què s'entén per hipoteca (on també hi ha un encès debat doctrinal), el procés d'execució hipotecària es regula als articles 681 i següents de la LEC, que estableix que l'acció per exigir el pagament de deutes garantits amb hipoteca pot exercir-se directament contra els béns hipotecats. Tal i com recorda (Sánchez Muñoz, 2019)²¹, l'objectiu principal d'aquest procediment no és que el deutor hipotecari abandoni l'immoble, a diferència de les tres figures jurídiques descrites amb anterioritat, sinó que la finalitat principal és que el deutor pagui el deute. El que succeeix és que, si no es duu a terme el pagament, l'entitat bancària, executa la hipoteca i adquireix l'immoble hipotecat. Tot i així, a partir de llavors, l'entitat intentarà per totes les vies

²⁰ Salvador Mulet, A. Estudio histórico-crítico de la ocupación. Especial referencia a la no susceptibilidad de ocupación de inmuebles [Treball Final de Grau, Universitat Jaume I]. Repositori Digital de la UJI. <https://1library.co/document/qo5wn80y-estudio-historico-critico-ocupacion-referencia-susceptibilidad-ocupacion-inmuebles.html>

²¹ Op. cit.

de vendre l'immoble i poder recuperar, almenys en part, els diners prestats al deutor hipotecari. Recordem que la línia de negocis de les entitats de crèdit no és la propietat immobiliària sinó que consisteix en intermediar de manera indirecta en el mercat del crèdit, rebent fons del públic que després destina a la concessió de crèdits.

Per tant, el que genera una major confusió amb les demés figures jurídiques és el que la doctrina anomena, amb unes o altres paraules, incident possessori de les execucions hipotecàries, és a dir, l'existència de possibles drets de tercers que justifiquin una possessió. Si l'immoble estigués ocupat, el LAJ acordarà d'immediat el llançament (fixem-nos amb la diferent denominació utilitzada) quan el tribunal hagi resolt que els ocupants no tenen dret a mantenir-s'hi perquè no tenen títol o són ocupants "*de mero hecho*". La petició de llançament l'haurà de formular l'adjudicatari en el termini d'un any des de l'adquisició de l'immoble. Si no l'exerceix, s'haurà d'acudir al corresponent procediment declaratiu. Es notificarà als ocupants de l'immoble i el LAJ els convocarà en un termini de deu dies a una vista en la que podran al·legar i provar allò que considerin oportú. Aquesta peça separada del procediment serà resolta mitjançant interlocutòria. No obstant, el que també la diferencia del desnonament per precari són les mesures protectores cap al deutor hipotecari que tant el legislador estatal com l'autonòmic català ha anat aprovant al llarg d'aquesta darrera dècada que no esmentarem aquí per la seva extensió, contínues modificacions i declaracions d'inconstitucionalitat que han acabat provocant un gran desconcert sobre quina és la normativa aplicable en cada moment i situació.

4 LA VIA CIVIL: LA LEC EN ACCIÓ

La legislació vigent a la via civil contempla diverses opcions que troben el seu fonament en el CC (articles 441 i 446) i en la Llei d'Enjudiciament Civil, que els reserva una tramitació a través del judici verbal que, com sabem, es concep com un procediment més expeditiu, simple i àgil que no pas el judici ordinari. Així doncs, si acudim a l'article 250 de la LEC, que defineix l'àmbit del judici verbal atenent al preferent criteri de la matèria, podem focalitzar la nostra atenció en tres de les accions previstes com a mecanismes per recuperar la possessió per part d'aquell posseïdor que la veu pertorbada (ordinals segon, quart i setè):

- La que permet la recuperació de la plena possessió d'una finca rústica o urbana, cedida en precari per l'amo, l'usufructuari o qualsevol altra persona que tingui dret a posseir aquella finca.
- La que pretén la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui n'hagi estat desposseït o pertorbat en el seu gaudi.
- La que permet que els titulars de drets reals inscrits al Registre de la Propietat demandin l'efectivitat d'aquests drets enfront a qui s'hi oposi o els pertorbi, sense gaudir de cap títol legitimador.

4.1 El desnonament per precari

Com recorda la pràctica totalitat de la doctrina, es tracta del procediment estrella, la via per excel·lència més utilitzada per recuperar la possessió d'immobles ocupats il·legalment. Alguns autors l'han qualificat com un "*judici plenari*", una noció de construcció doctrinal que no té la seva cabuda en cap denominació normativa però que ha servit per explicar la seva posició processal especial en el marc de la resta de matèries tramitables pel judici verbal. Es distancia de l'essència conceptual del judici verbal en tant possibilita discutir i resoldre sobre qüestions de certa complexitat "*permetent abordar tota la problemàtica que afecta a l'existència, validesa i eficàcia del títol del demandant justificatiu de la possessió de l'immoble*" però sense necessitat d'haver d'acudir a un judici ordinari, d'acord amb SAP de Madrid de 4 de juliol de 2018. Tot i això, (Bonet Navarro, 2021)²² matisa que la noció doctrinal de procediment plenari no equival a atorgar-li l'amplitud conferida al judici ordinari, sinó que és un declaratiu especial en el que el jutge, tot i podent-se pronunciar sobre el títol que legitima la possessió ha d'acabar cenyint-se a adoptar una decisió referida a la possessió. Segons l'autor, aclarir aquest fet és essencial, doncs sinó seria utilitzat pel demandat per recórrer a les "qüestions complexes" amb el risc de ser utilitzades amb finalitats dilatòries.

En aquest sentit, aquesta posició híbrida entre poder discutir quelcom més que en un estricte judici verbal de sumarietat però sense entrar en profunditat en altres qüestions més enllà de la

²² Bonet Navarro, J. (2021). *Los juicios por desahucio*, (5ª ed), Editorial Aranzadi.

controvèrsia possessòria ho deixa ben clar la SAP de Múrcia de 27 de març de 2007 la qual proclama que *“esta materia se ha visto sustancialmente alterada con la nueva y vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, pues [...] el proceso para recuperar la posesión de un bien ocupado en calidad de precario del artículo 250.1.2º de dicha Ley ya no es considerado como sumario tal y como se pone de manifiesto en el apartado XII, último párrafo de su Exposición de Motivos, lo que da lugar a la admisibilidad, en su seno, de alegaciones que antes quedaban al margen de este proceso. Y también dijimos, en esa misma sentencia que el contenido de los artículos 250.2º y 447 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil dan lugar a una nueva perspectiva de la denominada comúnmente “cuestión compleja”, por entender que en el ámbito de este procedimiento pueden analizarse las distintas relaciones jurídicas que quieran alegarse como justificación de la posesión que se ostenta, pero limitadas al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata, de tal manera que los derechos definitivos sobre el objeto de la posesión, de los que las partes pretendan ser titulares, habrán de dilucidarse en otro proceso declarativo cuyo objeto no sea la posesión, sino la legitimidad de tales derechos definitivos”*. Per tant, els tribunals tancaràn la porta a totes les pretensions encaminades a una acumulació objectiva d'accions o a una reconvençió del demandat.

Aquesta posició jurídica singular no és l'únic avantatge d'aquest procés observat per una part de la doctrina. Com recorda (Arnau Moya, 2021)²³, la sentència que resol un procediment de desnonament per precari té efecte de cosa jutjada ex article 447 de la LEC, la qual cosa implica posar fi a l'assumpte amb caràcter definitiu. Aquesta és una diferència substancial amb la resta d'accions civils per recuperar la possessió i que aquí abordarem en els apartats subsegüents. El mencionat benefici es tradueix en el fet que no és possible iniciar un judici declaratiu ordinari posterior per tal de dilucidar aquelles qüestions que no han quedat completament resoltes. Però és que els avantatges no es queden aquí, doncs un aspecte interessant a tenir en compte per part del propietari afectat per una pertorbació de la possessió del seu immoble és que aquesta acció no està subjecta a cap termini de caducitat. Això permet que l'exercici del seu dret no es trobi condicionat pel fet d'haver de reaccionar ràpidament, doncs en molts casos succeeix que la persona que ha d'ostentar la legitimació activa en algun procés per recuperar la possessió desconeix la situació originada fins que no passa un cert període de temps, donat que és possible (i bastant probable) que l'imoble en qüestió no sigui la seva residència habitual o es trobi situat en una localització que el propietari no visita freqüentment o només ho fa en determinades ocasions. Com s'encarrega de recordar la SAP de Barcelona de 29 de maig de 2020, el temps de durada de la possessió no és una dada rellevant en el marc de procediments com aquests que no estan subjectes al requisit temporal de caducitat. D'aquí es desprèn que altres accions sí que ho

²³ Op. cit.

estan i que, en conseqüència, al propietari que pretengui convertir-se en demandant no es veurà frenat per la barrera de la caducitat. Per tant, quan les altres vies es tanquin per aquesta raó, sempre quedarà a la seva disposició l'acció de desnonament per precari com a últim recurs, cosa que no descarta que no hi pugui acudir directament si ho considera. Un quart avantatge que identifiquen gran part dels autors és que el desnonament per precari pot ser utilitzat en dues grans classes de situacions: en primer lloc, quan existeix un consentiment previ d'utilització de l'immoble per part del propietari en què el que després es converteix en pertorbador de la possessió com en els casos en què la ocupació no ha estat consentida ni inicialment ni posteriorment (la coneguda "okupació"). Per últim, un altre avantatge que posen de manifest (Pérez Daudí i Sánchez García, 2017)²⁴ és que aquest procediment ofereix una àmplia legitimació activa per exercir l'acció a persones físiques i jurídiques, cosa que no succeirà, com veurem més endavant, en les noves accions legals aprovades el 2018.

Incidint més en aquest últim avantatge que esmentàvem en l'anterior paràgraf, ens remet a una important precisió que ja vam tenir ocasió d'anunciar al nostre marc teòric. La més recent jurisprudència major ha optat per una concepció àmplia de què s'entén per precari, inclosos els casos d'ocupacions il·legals d'immobles. Comprèn, doncs, tota situació de possessió ja sigui concedida o tolerada o sense títol o amb títol ineficaç del posseïdor. De tota manera, i de forma paradoxal, el debat jurisprudencial no ha pas quedat tancat aquí, doncs l'aprovació i entrada en vigor de la Llei 5/2018, d'11 de juny, (que tindrem ocasió de dedicar-hi un destacat apartat) ha revifat una controvèrsia que fins llavors semblava perfectament superada.

"El cauce conocido como 'desahucio por precario' plantea un problema de inexactitud conceptual, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida, dado que en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante".

Així doncs, el legislador torna a obrir el meló, la qual cosa s'ha traduït immediatament i massa previsiblement en l'expressió de discrepàncies d'interpretació entre les diverses Audiències Provincials de l'Estat sobre si la recuperació de la possessió d'un immoble ocupat de manera il·lícita és pertinent de ser vehiculada a través del desnonament per precari o bé a través de la tutela sumària de la possessió. Per aclarir una mica el panorama i tornar a dibuixar un marc més

²⁴ Pérez Daudí, V., Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. Diario La Ley, (9008), Ed. Wolters Kluwer, <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiMTS1NLE7Wy1KLizPw827DM9NS8kS13MSSktQiWz9HAFMMV3AqAAAAWKE>

proper a la seguretat jurídica, la SAP de Barcelona de 19 de maig de 2020 es pronuncia sobre l'assumpte i considera que si bé poden sorgir nous dubtes motivats per la reforma esmentada, tot i que el Tribunal Suprem ha rebutjat en reiterades ocasions d'entrar a resoldre la discrepància existent entre Audiències Provincials perquè no entén que constitueixi objecte de cassació la revisió de normes de contingut processal, el tribunal barceloní entén que la fórmula utilitzada per la LEC no va més enllà de ser una fórmula gramatical, més o menys precisa o més o menys encertada, i que cal estar a la línia de la interpretació àmplia dibuixada per pronunciaments previs del Suprem i per la pràctica totalitat de la doctrina. Per tant, adherint-nos plenament a aquesta concepció de l'Audiència Provincial de Barcelona, prosseguirem endavant assumint que és possible l'exercici de l'acció de l'article 250.1.2º de la LEC en qualsevol cas d'ocupació il·legítima, ja sigui amb un origen tolerat o no tolerat.

Centrant-nos, doncs, en l'exercici d'aquesta acció, els requisits que ha de complir l'actor són relativament pocs i senzills ja que, essencialment, n'hi haurà prou que exhibeixi el títol que el legítimi en la possessió de l'immoble ja sigui com a propietari, usufructuari o arrendatari. En aquest punt, es pot plantejar el dubte de si n'hi ha prou amb una nota simple o bé es requereix l'expedició d'una certificació per part del Registre de la Propietat. Com ens explica (De la Reina Tartièrre, 2012)²⁵, una nota simple proporciona la informació bàsica sobre una finca i s'erigeix com l'expedient més utilitzat a la pràctica. Conté informació relativa a la descripció de l'immoble (situació, superfície, annexes, quota de participació en la propietat horitzontal, hipoteques, embargaments, servituds, afeccions fiscals...) i la pot sol·licitar qualsevol interessat. En canvi, la certificació té un contingut més ampli ja que pot incloure una reproducció literal de les inscripcions o informació sobre l'historial no vigent de la finca. És, a més, l'únic mitjà per acreditar fefaentment el contingut del Registre.

Doncs bé, la jurisprudència sobre la matèria sembla inclinar-se per admetre el valor informatiu d'una nota simple per tal de demostrar una ocupació no consentida d'una finca. Així ho estableix, entre d'altres, la Sentència de l'Audiència Provincial de Còrdova de 13 de juliol de 2019 (núm. 300/2019). Això sí, del contingut d'aquesta resolució també es desprèn que s'admet la nota simple sempre que en el procediment no es qüestionés la propietat presentant una prova en contra. Per tant, com a altra cara de la moneda ha de quedar palès que el demandat no disposa de cap títol que el legítimi o bé aquest és insuficient.

²⁵ De la Reina Tartièrre, G. (2012). El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Revista La Notaría (2), 49-66, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4034057>

El demandant també haurà d'acreditar que es troba en possessió mediata respecte al bé. (Jiménez Horwitz, 2010)²⁶ parla de possessió “mutilada”, que només està integrada per un *animus*, sense *corpus* possessori, ja que qui ostenta la possessió immediata per estar ocupant la finca és el demandat. Per tant, són possessions en conceptes diferents però sobre un mateix bé.

Un altre dels requisits imprescindibles és, inevitablement, la identificació del demandat. Si bé en altres tipus de procediments pot tractar-se d'una qüestió de fàcil resolució, en aquest cas pot comportar majors dificultats. Una tècnica clàssica i habitual dels ocupants era i és evitar la seva identificació per tal que poguessin ser notificats i d'aquesta manera guanyar temps. I és que en nombrosos casos, el demandant desconeix qui són exactament els ocupants i aquests poden ser hàbils en alterar les persones que es troben a l'habitatge en funció del dia o del moment. Per fortuna, aquesta qüestió va ser resolta pel propi TC a la seva STC 32/2019, que desestima un recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei 5/2018 i que tindrem ocasió de tornar-nos-hi a referir més endavant. L'Alt Tribunal considera que no seria pertinent imposar una activitat probatòria a la part demandant per esbrinar qui són els ocupants il·legítims de l'immoble, per tant, acaba admetent la possibilitat que part demandant dirigeixi l'acció de forma genèrica contra els “ignorats ocupants”. També es podria interposar la demanda dirigida contra un dels subjectes coneguts i identificant la resta com a “ignorats ocupants”. Des d'aquesta posició es considera que hagués estat absolutament desproporcionat obligar al demandant a investigar la identitat dels ocupants ja que d'aquesta manera l'exercici de l'acció esdevindria pràcticament impossible, segurament vulnerant-se el dret a la tutela judicial efectiva en la seva manifestació d'igualtat en l'accés a l'administració de justícia. Com a dada interessant, és necessari recordar que abans de l'aprovació de la nova LEC l'any 2000 era freqüent que en aquestes situacions, no s'admetés la identificació dels demandats amb aquesta fórmula i que fos necessari que el demandant hagués d'acudir a la figura de les diligències preliminars actualment regulades a l'article 256 de la LEC, *“enteses com aquelles actuacions que es demanen pel futur demandant d'un procés als òrgans jurisdiccionals per tal de preparar-lo abans d'interposar la demanda i obtenir informació, aclarir dades o qüestions essencials que qui les demana no pot obtenir per ell mateix”* (Martínez del Toro, 2019)²⁷.

Ara bé, una vegada complerts aquests requisits i admesa a tràmit la demanda pel LAJ a través de Decret, serà el torn de l'escrit de contestació del demandat, en el que es pot oposar a l'escrit de demanda tot introduint diverses excepcions processals i materials. Com s'apunjava anteriorment, el demandat, si pretén dificultar l'èxit de l'acció de contrari haurà de presentar un títol que el

²⁶ Jiménez Horwitz, M. (2010). La posesión, concepto y utilidad. Dins J.A. Torres Lana (ed.), Introducción al estudio de los derechos reales, la posesión, 67-94. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6201831>

²⁷ Martínez del Toro, Susana. (2019). Diligencias preliminares. Análisis jurisprudencial. Revista de Jurisprudencia (1), 30-43, <https://elderecho.com/diligencias-preliminares-analisis-jurisprudencial>

legítimi en la possessió i no permeti a l'actor de recuperar-la. Aquest títol podria ser, per exemple, un contracte d'arrendament vàlid, però en casos d'ocupacions il·legals seria una situació un tant inversemblant, doncs l'actor és (o hauria de ser) perfectament conscient de la seva existència i condicions que impedirien que la seva acció prosperés.

En aquest moment, és precís de posar el focus en quines poden ser les estratègies de defensa de la part demandada, que per pura lògica, en la gran majoria de les ocasions, aniran bàsicament encaminades a dilatar al màxim l'efectivitat de l'acció i així retardar el seu desallotjament. Encara que pugui sobtar en un primer moment, la manera més efectiva de conèixer-les la trobem en els nombrosos “Manuals d'ocupació²⁸” que circulen per la xarxa i que organitzacions de marcat signe ideològic difonen entre els seus integrants i la resta d'usuaris en general sense cap mena de filtre. Després de justificar aquesta acció amb proclames polítics, s'ofereixen tota una sèrie de consells i recomanacions pràctiques perquè una ocupació il·legal sigui un èxit per qui eventualment pretengui practicar-la. Entre els diferents textos ens hem volgut fixar en un d'editat per l'autoanomenada “Oficina d'Okupació de Karcelona” que, en la seva pàgina 27, després d'establir com a regla d'or la permanència constant de persones a l'immoble per tal de no posar fàcil un desallotjament en els primers dies de l'ocupació, assenyala que és aconsellable prendre fotografies de l'estat en el que es troba la casa quan s'entra, dels espais buits, de les parets en mal estat, de finestres tancades, etcètera. Alhora, i com a contrast, s'aconsella prendre fotos de totes les reparacions que es facin, anotant el seu cost, el temps invertit i una descripció d'allò que s'arregli. Tot això amb la finalitat “d'utilitzar-ho més endavant com a defensa legal en cas de *procés judicial*”.

Precisament, en la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 31 de maig de 2006, es reflecteix un cas concret d'aquesta estratègia. Els demandats intenten justificar que les obres i millores que han dut a terme en l'immoble ocupat equivalen a l'existència d'un contracte d'arrendament, tot abonant quantitats que pretenen assimilar a una renda. No obstant, gran part de la jurisprudència ha deixat aquesta argücia en via morta, com aquelles altres situacions en què els demandats han pretès que s'assimilés el pagament dels subministraments (llum, gas, aigua) al fet d'abonar una renda.

Una altra argücia legal que solen utilitzar els lletrats de la part demandada és introduir l'excepció d'inadequació de procediment sostenint-se en la minoritària corrent doctrinal i jurisprudencial de concepció estricta i limitada del concepte de precari. Expliquen que el posseïdor legítim no els ha cedit mai la possessió, sinó que han trobat alguna porta o alguna finestra oberta, que l'immoble estava en evident estat d'abandonament o bé que alguna altra persona els hi ha cedit la possessió

²⁸ Oficina per l'Okupació de Karcelona. Despegando, Manual de Okupación, volumen 1º. [Fulletó] https://issuu.com/okupaziobulegoa/docs/manual_vol.1_despegando

de forma verbal. De tota manera, com dèiem, no existeixen pràcticament casos als nostres tribunals que s'emmarquin en dita línia jurisprudencial que permeti que prosperin arguments tan febles com aquests. Això sí, en el cas que pels interessos del demandat es tingués la fortuna de topiar amb algun dels escassos criteris restrictius de la noció de precari, l'estimació de l'excepció jugaria en clar detriment de la posició actora, doncs no seria d'estranyar que la demora en poder aconseguir el desallotjament dels ocupants il·legals s'estengués més enllà d'un o dos anys, degut a la imperativitat d'haver d'acudir a un altre procés declaratiu.

Seguint amb l'excepció d'inadequació de procediment, després de l'aprovació de la Llei 5/2018, d'11 de juny, ens assalta un dubte. Davant d'una acció de desnonament per precari, la part demandada podria al·legar una excepció d'aquest tipus argumentant inadequació de procediment per no haver acudit l'actora al mecanisme articular per la mencionada norma? La resposta és que sí, que ja ha ocorregut en determinats casos però la resposta dels tribunals ha estat taxativa, com aquesta de la SAP Barcelona 3835/2020, de 9 de juny de 2020: *“trata el legislador de establecer un mecanismo rápido para la recuperación de las viviendas ocupadas ilegalmente, implementando un nuevo procedimiento de tutela sumaria de la posesión [...] pero ello no significa que si la parte demandante opta por el juicio de desahucio por precario el procedimiento sea inadecuado”*. Per tant, el fet que s'innovi legislativament en nous procediments es manté llibertat d'elecció d'instrument procedimental pel demandant.

Anem avançant posant l'atenció en noves estratègies dels ocupants, ara en una que es troba al capdavant del llistat de les més utilitzades i alhora de les que, a primera vista sembla més complicada de combatre, degut també a la sensibilitat que porta associada: l'excepció de vulnerabilitat o d'exclusió social. I és que la LEC, al seu article 150, apartat quart, estableix que quan s'emeti una resolució fixant una data pel llançament dels que ocupen un habitatge, s'haurà de donar trasllat obligatòriament als serveis socials per si procedís la seva actuació. Tot això va unit a la previsió de l'apartat cinquè de l'article 441 del mateix corpus legal, que imposa la obligació de suspendre el procediment durant un mes si el demandant és persona física i durant tres mesos si és persona jurídica fins que els serveis socials emetin un informe sobre una eventual situació de vulnerabilitat econòmica i social. En cas que dita situació de vulnerabilitat no s'ajustés a la realitat, aquest seria l'argument bàsic per tal d'aconseguir un objectiu molt concret: dilatar unes setmanes més el llançament. No obstant, sembla un tràmit absolutament necessari per tal de preservar la seguretat jurídica davant de l'eventualitat que l'existència de la situació fos certa.

Més enllà d'aquí, cal recordar que a Catalunya, el legislador autonòmic s'ha mostrat molt proactiu a l'hora d'emetre normes en el marc de les seves competències en habitatge per tal de protegir àmplies situacions de vulnerabilitat. Entre un gran reguitzell de normatives aprovades, amb les seves modificacions posteriors i les recurrents declaracions parcials d'inconstitucionalitat, fins i

tot el jurista més experimentat es pot perdre amb facilitat a l'hora de conèixer exactament quins preceptes s'han mantingut vigents i són aplicables a dia d'avui. D'entre totes elles, la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que ja compta amb més de quinze modificacions, l'última d'elles fa menys de mig any, existeix una obligació d'oferir als ocupants el reallotjament en un altre habitatge titularitat del demandant, en virtut de l'article 16, apartat tercer, d'aquesta llei. No obstant, i com s'especifica en línies posteriors del mateix paràgraf, es tracta d'una obligació dirigida a grans tenidors inscrits al Registre d'habitatges buits i en supòsits de pèrdua de l'habitatge derivats de processos d'execució hipotecària, fonamentalment. Per tant, es tracta d'una qüestió que desborda l'àmbit de recerca d'aquest treball delimitat a la introducció. (Arnau Moya, 2021)²⁹ fa referència a què la doctrina de les AP catalanes també ha tendit a deixar sense efecte una maniobra dels ocupants per intentar que aquesta normativa s'apliqués per analogia en els casos en què la part actora és una persona física. El mateix autor també fa referència a la obligació d'oferir un lloguer social derivada de la Llei 42/2015, de 5 d'octubre, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit d'habitatge i la pobresa energètica. Una altra vegada ens tornem a trobar que els obligats són els grans tenidors d'habitatges, amb especial èmfasi a les entitats financeres amb actius tòxics i, per tant, fora del nostre camp d'estudi delimitat.

Una darrera qüestió necessària d'abordar abans de tancar el present apartat està relacionada amb si aquesta acció coneguda com a desnonament per precari està subjecta a algun tipus de termini de prescripció. D'entrada, cal apuntar que tant el CC com el CCCat als seus articles 121-22 i 1968, respectivament, estableixen totes les pretensions relacionades només amb la possessió prescriuen al cap d'un any. Si ens centrem exclusivament en el sentit d'aquesta frase, semblaria que l'exercici aquesta acció de desnonament per precari caduca al cap d'un any. No obstant, seria treure'n una conclusió precipitada, doncs es refereix a la prescripció de l'acció per recobrar o retenir la possessió. En termes semblants, es pronuncia l'article 439.1 de la LEC. Per tant, no existeix un termini de caducitat en l'acció que ens ocupa aquí.

I existeix algun termini de prescripció al respecte? La resposta també ha de ser negativa. L'explicació que ho sosté la plasma magistralment la SAP 13716/2019 de Barcelona de 22 de novembre de 2019: *“En relación con la prescripción de la acción de precario, se ha venido manteniendo por esta Sección que la acción es imprescriptible, por aplicación analógica de la norma del artículo 544.3, en relación con el artículo 121.2 del Código Civil de Cataluña, sobre la acción reivindicatoria”*, tot això després de posar de manifest que la prescripció és una limitació a l'exercici tardà dels drets en benefici de la seguretat jurídica, que n'exclou una aplicació rigorista, al ser institució que per no trobar-se fundada en la justícia intrínseca del dret,

²⁹ Op. cit.

ha de merèixer un tractament fortament restrictiu. Fent una apreciació hipotètica, la sentència assenyala que en cas que es reconegués la prescripció, el termini s'hauria de comptar des de quan es produeix la oposició de la part demandada a la devolució de la possessió. D'aquesta manera, es faria força difícil que pogués arribar a succeir, doncs la part actora s'hauria de mantenir inactiva durant un any després d'interposar la demanda i que l'ocupant s'hi oposés.

4.2 *Protecció o tutela sumària dels drets reals inscrits*

El següent mecanisme dissenyat per tal de recuperar la possessió d'un immoble ocupat és clarament menys utilitzada que les dues anteriors i ens porta fins a la LH, concretament al seu article 41. Val a dir que el fet que diguem que sigui menys utilitzada en freqüència, no ens ha de portar peremptòriament a concloure que sigui menys efectiva. Preveu que els drets inscrits al Registre de la Propietat puguin ser objecte d'accions reals basades en la legitimació registral. Aquesta previsió legal remet clarament a la LEC quan estableix que la referida acció se li donarà tràmit a través del judici verbal previst en ella. La LEC recull el testimoni, i al seu article 250.1.7º, ho confirma recordant que l'acció es podrà exercir pel titular d'aquests drets enfront a qui s'hi oposi o els pertorbi. Això sí, és requisit imprescindible que el dret real es trobi inscrit al Registre de la Propietat, sinó no es podrà gaudir de la protecció que ofereix aquesta via.

La majoria de la doctrina l'ha definit com una acció plenament autònoma i amb caràcter propi, tot i ser també un procediment sumari. Per tant, la sentència que recaigui sobre el procés tampoc no gaudirà dels efectes de cosa jutjada material com sí que succeeix en el cas del desallotjament per precari. No obstant, autors com ara (Arnau Moya, 2022)³⁰ no veuen excessiu problema o dificultat degut al fet que la sentència no produeixi aquests efectes perquè, si bé és cert que es podria acudir a un procediment posterior per tal de discutir sobre la titularitat del dret certificat, resulta bastant inversemblant que l'ocupa clàssic s'encaminés a exercir l'acció declarativa posterior per les poques possibilitats d'èxit que tindria i perquè el seu principal objectiu és tan sols demorar al màxim temps possible la fixació del llançament, no entaular cap debat jurídic de certa entitat. Així doncs, degut a què l'objecte del procés es circumscriu exclusivament a determinar si hi ha hagut alguna oposició o pertorbació al dret real inscrit per una altra persona, a la qual també se li valorarà el fet de disposar o no d'un títol suficient que legítimi, encara que de manera aparent, la seva oposició (Ramos Pérez, 2012)³¹. La SAP de Barcelona de 25 de febrer de 2021 caracteritza de forma clara i succinta la naturalesa d'aquest procés amb els qualificatius d'especial perquè es limita a oferir cobertura a drets reals inscrits, cautelar, perquè permet que es

30 Arnau Moya, F. (2022). Desahucio por precario y atribución de la vivienda en las crisis familiares. *Actualidad Jurídica Internacional*, (17), 642-689. <https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/84502/20.-Federico-Arnau-pp.-642-689.pdf?sequence=1>

31 Ramos Pérez, J.J. "La acción ex art. 41 de la ley hipotecaria. *Noticias Jurídicas.com*, 23-10-2012. Disponible a: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4802-la-accion-ex-art-41-de-la-ley-hipotecaria/>

sol·licitin i adoptin mesures d'aquest tipus i sumari perquè estableix un *numerus clausus* de causes d'oposició que poden ser esgrimides pel demandat.

Així mateix, una part de la doctrina, per bé que minoritària, intenta restringir l'exercici d'aquesta acció a un àmbit de controvèrsia estrictament jurídica, quan aquesta no es materialitza físicament a la realitat. Dit en altres paraules, sostenen bàsicament que l'acció només és idònia quan la oposició a la titularitat només es desplega en un camp de debat jurídic que es judicialitza, però que en la pràctica no existeix un impediment a l'exercici del dret de qui l'ostenta. No obstant, des de ja fa molt de temps, aquest fet és rebutjat de ple en la pràctica totalitat de la jurisprudència. Prova d'això n'és la SAP de Jaén de 20 de desembre de 2001 deixa ben clar que la finalitat de l'acció real de l'article 41 de la LH no és l'obtenció d'una declaració jurisdiccional, sinó la realització i el canvi en una conducta física, és a dir, donar valor i relleu a la presumpció registral de titularitat d'un bé inscrit quan hi ha situacions fàctiques que ho contradiuen, de manera que es persegueix fer coincidir la veritat registral amb la veritat real o fàctica.

A propòsit de la presumpció registral, tot i poder ser obvi, no és sobrer recordar que aquesta es deriva de la fe pública registral que proporcionen els registres públics, també el Registre de la Propietat. A més, tal i com es pot desprendre de la redacció de la norma, es tracta d'una presumpció *iuris tantum*, de manera que pot ser destruïda mitjançant prova en contra, tot i que algun autor com ara (Cámara Ruiz, 1999)³² ens recorda que fins a mitjans del segle passat es tractava d'una presumpció *iuris et de iure*, cosa que avui dia es presenta com absolutament fora de lloc, doncs dotaria a la realitat registral el caràcter de veritat absoluta. I és ben sabut que, en ocasions, el que consta al Registre es pot apartar de la realitat jurídica.

Endinsant-nos ja pròpiament en el contingut de l'acció, la legitimació activa sembla queda força clara al propi article 41 de la LH, no obstant, es plantegen tota una sèrie de problemes i qüestions jurídiques que han sigut abordats per la doctrina. Precisament, una de les primeres dificultats que pot plantejar-se ja s'apuntava més amunt, doncs al ser una acció que no és possessòria, sinó real ja que es basa en la mera inscripció registral i al basar-se en la legitimació d'aquesta a tots els efectes legals que els drets inscrits existeixen i pertanyen al seu titular en la forma i extensió que s'especifiqui a l'assentament, pot generar una informació que no sigui exacta (Corral Dueñas, 2003) Per tant, seguint l'autor citat, aquest pilar bàsic del sistema registral espanyol pot fer que estigui legitimat activament per exercir l'acció aquell que, malgrat no sigui l'autèntic titular, gaudeixi d'una inscripció al seu favor, mentre que, de forma viceversa, no podria exercir l'acció aquell que malgrat ser-ne l'autèntic titular, no compti amb una inscripció al seu favor del dret.

³² Cámara Ruiz, J. (1999). Las medidas cautelares en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria. Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña (3), 125-143, <https://core.ac.uk/download/pdf/61893784.pdf>

(Mayor del Hoyo, 2015³³) apunta a dues qüestions interessants que es poden plantejar a l'hora d'interposar la demanda. La primera d'elles és quan no existeix un sol titular registral del dret sobre la cosa, sinó que hi ha una cotitularitat registral. En aquests casos, sí que es considera que qualsevol comuner està legitimat per exercir l'acció en benefici de la comunitat, sense necessitat de consentiment de la resta de cotitulars. Ara bé, l'autora considera que en el supòsit que el titular inscrit només ho sigui d'una quota indivisa i les altres no estiguin inscrites, no es podrà exercir dita acció, doncs a l'existir només una cotitularitat jurídica i no una cotitularitat registral, no coincidiria la realitat registral amb la jurídica. La segona qüestió que planteja l'autora és quin tipus de drets reals es troben emparats en aquesta acció. S'hi inclouen tots els drets reals en tota la seva extensió o bé hi ha alguna limitació al respecte? En principi, tots aquells que en el seu contingut s'hi inclogui un gaudi possessori entès en sentit ampli (propietat, usdefruit, ús i habitació, superfície, cens, anticresi i servitud, tot i que les negatives plantegen dubtes). D'acord amb aquesta concepció, en queden exclosos, per tant, els drets d'adquisició preferent i hipoteca. Així mateix, per cloure les reflexions d'aquesta autora, no tots els assentaments d'inscripció serien vàlids ja que, per exemple, les anotacions preventives en quedarien excloses, així com les notes marginals.

Una vegada acreditada la legitimació activa, cal fer esment de les nombroses especialitats procedimentals que caracteritzen l'acció de l'article 41 de la LH i que es troben relacionades amb aspectes com ara l'admissió de la demanda, les eventuais mesures cautelars, la citació per a la vista i el seu contingut o l'absència de cosa jutjada a la que ja hem tingut ocasió de referir-nos-hi.

En concret, segons l'article 439.2, no s'admetran aquelles demandes que no expressin les mesures necessàries per assegurar l'eficàcia de la sentència, que no assenyalin la caució que ha de prestar el demandat per oposar-s'hi o en les que no s'acompanyi com a document adjunt la certificació literal del Registre de la Propietat que acrediti expressament la vigència de l'assentament que legitima al demandant.

D'entre les nombroses qüestions que han suscitat comentaris i reflexions en la doctrina ens centrarem en dues d'elles: la caució del demandat i la possibilitat de sol·licitar mesures cautelars. Pel que fa la necessitat que el demandat presti caució, és un requisit indispensable si pretén oposar-se a la demanda, sinó el jutge dictarà sentència estimatòria de les pretensions de l'actor. D'acord amb la LEC, aquesta caució té com a finalitat la de respondre dels fruits que l'ocupant

³³ Mayor del Hoyo, M.V. (2015). La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español. Revista de Derecho de Santiago (7), 137-152, <https://zaguan.unizar.es/record/84699>

ha percebut indegudament, dels danys i perjudicis que hagués causat i de les costes del judici. Com recorda (Pérez Ureña, 2012)³⁴, és cert que acaba sent el jutgador qui decideix si l'acorda o no. No l'acordarà en cas que la possessió de l'immoble no hagi derivat en l'existència de danys i perjudicis per l'actor. En cas que sí que n'hagi causat, en fixarà la quantia en consideració a les circumstàncies del procediment. No obstant, per molt que el jutge l'acordi i la fixi definitivament, hi haurà d'haver una proposta concreta prèvia de caució a l'escrit de demanda. Si el jutge cita el demandat sense incloure l'advertència de prestar caució, (Pérez Ureña, 2012)³⁵ puntualitza que s'estaria davant d'una citació irregular que comportaria la nul·litat de les actuacions si es causa indefensió. De tota manera, es permet l'esmena posterior d'aquesta citació irregular.

Un dels assumptes més espinosos és, sens dubte, determinar el moment de prestar la caució i el quantum d'aquesta. També pren rellevància si el demandat ha de ser escoltat per poder acordar-la i la resposta de la doctrina és totalment afirmativa, per bé que genera divisió el fet de quan s'ha de produir l'audiència al demandat; si en un acte previ a la vista o si s'ha de substanciar en el propi acte de la vista. (Pérez Ureña, 2012)³⁶ afirma que la majoria dels autors aposten per la segona alternativa per tal que el procés no perdi l'essència de sumarietat. Ara bé, altres autors com (Illescas Rus, 2001)³⁷ han criticat el fet que el demandat hagi de comparèixer a la vista "*proveït del resguard de la consignació o d'un aval per l'import sol·licitat per l'actor en la seva demanda*", doncs aquest podria ser desproporcionat a l'alça en atenció a la finalitat. De fet, la praxi judicial d'algunes Audiències Provincials es decanten més aviat per habilitar un tràmit anterior a la vista. Per tant, al dia a dia, ens podem trobar amb solucions en ambdós sentits.

(Pérez Ureña, 2012)³⁸ també s'alça amb una interessant crítica a la previsió legal de què si no es presta la caució s'haurà d'estimar la demanda de l'actor ja que sembla indicar que el jutjat està obligat a acollir la demanda i a atorgar la protecció registral sense més. Evidentment, com recorda l'autor, caldrà valorar els requisits i pressupòsits de l'acció i així es fa a la pràctica, tot i que la redacció de la llei en aquest punt sí que convenim que és desafortunada. Un altre aspecte polèmic és el fet que tampoc s'eximeix a la prestació de caució a aquells que siguin beneficiaris de l'assistència jurídica gratuïta però el Tribunal Constitucional, a la seva STC 45/2002) ha tancat la qüestió creiem que encertadament, recordant que una caució no afecta a aquest dret, perquè no s'articula com un dipòsit necessari per interposar recursos, sinó com una fiança que assegura la

³⁴ Pérez Ureña, A. A. (2012). Supuestos de exigencia de caución en la fase de admisión de demandas y trámite en el proceso civil. Revista de Jurisprudencia (2), <https://elderecho.com/supuestos-de-exigencia-de-caucion-en-la-fase-de-admision-de-demandas-y-tramite-en-el-proceso-civil-2>

³⁵ Op. cit.

³⁶ Op. cit.

³⁷ Illescas Rus, A.V. (2001). La incomparecencia del demandado en el juicio de desahucio. Actualidad Civil (2), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=115498>

³⁸ Op. cit.

credibilitat de la oposició i des d'aquí afegiríem que també assegura una eventual reparació dels danys i perjudicis causats.

Per acabar amb aspectes relacionats amb aquesta caució, no ens pot passar desapercebut que la gran majoria de controvèrsies també versen sobre el seu import. Per tal d'articular un criteri més o menys homogeni i que no suposi ni un càrrec desproporcionat al demandat ni tampoc una fixació simbòlica no efectiva, molts jutjats s'han decantat per establir-la en funció de la quantia de la demanda. Un exemple el trobem a la SAP d'A Coruña de 25 de maig de 2011: “*no consideramos en el caso irrazonable una caución fijada en 3000 euros, siendo indiscutible la perturbación que sufre la Corporación Local demandante a causa de la imposibilidad de utilizar para sus fines sociales la finca de autos*”.

Aquest procés sumari també es defineix per la possibilitat de sol·licitar mesures cautelars per assegurar la sentència que s'acabi dictant. Com a peculiaritat, el demandant s'ha de pronunciar obligatòriament sobre si les sol·licita o hi renuncia expressament. En cas contrari, la demanda serà desestimada. (Cámara Ruiz, 1999)³⁹ no comparteix la postura d'alguns teòrics que critiquen la concurrència d'ambdues realitats, tant la de les mesures cautelars com la de la caució ja que la seva finalitat és diferent i, per tant, no és possible la substitució d'unes per les altres, ni és excessiva l'aplicació simultània de les dues. D'aquesta manera, si com hem vist la caució pretén garantir que es rescabalen els danys i perjudicis causats, la mesura cautelar pretén garantir una execució en una forma específica, ja sigui recuperant la finca o desallotjant l'habitatge. L'autor citat defensa contundentment les mesures cautelars en aquest procediment ja que no impedeix ni la seva substanciació ni la oposició per part del demandat.

L'estudi de (Cámara Ruiz, 1999) és realitzat abans de la gran reforma de la LEC que va tenir lloc l'any 2000 però considerem que no ens impedeix fer-nos ressò dels pressupòsits exigits per l'adopció de les mesures cautelars de l'article 41 de la LH, doncs estan molt lligats a una situació jurídica cautelable específica d'aquest article (que no s'ha modificat des de fa dècades) i els requisits generals del *periculum in mora* i el *fumus boni iuris* no han patit modificacions profundes des de llavors. Seguint l'autor, en aquests casos s'haurà d'acreditar la mencionada situació jurídica cautelable, que el teòric considera acreditable amb un grau de demostració que no ofereix gaires requisits ni novetats respecte als documents que han d'acompanyar a la demanda. (Cámara Ruiz, 1999)⁴⁰ defensa que n'hi ha prou amb acompanyar els documents que fonamenten la pretensió interposada perquè poden considerar-se com a *semi plena probatio* del dret invocat. Tot i així, també creu convenient recórrer a la necessitat de reivindicar l'existència d'un *periculum in*

³⁹ Op. cit.

⁴⁰ Op. cit.

mora, doncs certament té raó ja que sinó la sol·licitud quedaria força coixa. Si es pretén la recuperació d'una finca, les manifestacions que s'haurien d'al·legar, assenyala, són el perill de destrucció del bé, el perill de depreciació, el perill de devastació de béns productius que s'hi trobessin i el perill que, una vegada dictada sentència, la demora del desallotjament fos excessiva. Per tant, serà tasca del jutge concretar el risc i decidir si té prou entitat com per adoptar la mesura cautelar demanada.

La llei no estableix un llistat ni obert ni tancat pel que fa a la tipologia de mesures cautelars que es poden sol·licitar. El mateix autor recalca que difícilment podran tenir un caràcter més variat que aquelles encaminades a advertir al demandat o aquelles consistentes en utilitzar mitjans físics per impedir l'accés a la propietat i així permetre que cessin d'immediat les pertorbacions ocorregudes⁴¹. Altres mesures citades per (Ortells Ramos, 1999)⁴² podrien ser la prohibició d'utilitzar la cosa, la mateixa prohibició justificada per un risc de deteriorament, la prohibició d'altres pertorbacions com ara fer ús de servituds, un requeriment per remoure obstacles que impedeixin el manteniment o la conservació de la cosa, la retenció o dipòsit dels fruits que es vagin obtenint o, fins i tot, nomenar un interventor judicial que fiscalitzi l'administració del bé litigiós. Són mesures, doncs, a títol enumeratiu i no exhaustiu ja que, a la pràctica, serà cada jutgador el que valorarà quin tipus de mesura correspon en funció de la situació inicial i de l'evolució dels esdeveniments.

Un altre avantatge que ofereix aquest procediment són les causes taxades d'oposició que es troben a disposició del demandat i que es troben recollides a l'article 444.2 de la LEC. Són força restringides, de manera que el marge de maniobra és francament limitat, doncs només es podrà oposar si al·lega la falsedat total o parcial de la certificació del Registre de la Propietat aportada per l'actor, que la finca es trobi inscrita al seu nom, que posseeixi la finca en virtut de contracte o que posseeix una altra finca diferent de la inscrita. Evidentment, es tracta d'una mesura (la de limitar les causes d'oposició) que s'articula en línia coherent amb el caràcter sumari d'aquest procediment, doncs per qualsevol altra al·legació caldrà acudir a un procediment declaratiu.

4.3 **La tutela sumària de la possessió**

Perquè el posseïdor de la cosa protegeixi el seu dret de posseir, la LEC ofereix una altra important eina a la seva disposició. D'acord amb l'article 250.1.4º de la LEC es tramitaran per judici verbal les demandes que *“pretenen una tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui hagi estat “despullat” d'elles o pertorbat en el seu gaudi”*, amb fonament a l'article 446

⁴¹ Op. cit.

⁴² Ortells Ramos, M. (1999). Las medidas cautelares en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Revista Xurídica Galega (25), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3004881>

del CC. És el conegut procés d'interdictes possessoris de l'anterior LEC abans de la seva gran reforma l'any 2000. Es tracta d'un procediment que, en ocasions, a la pràctica judicial, s'ha observat que genera força confusió pel que fa a la seva utilització com a via adequada per sostenir determinades pretensions. A tall d'exemple, no són poques les parts demandants que l'invoquen quan el que motiva la controvèrsia no és un problema de possessió sinó de delimitació de finques, la qual cosa escapa del marge limitat d'aquests procediments especials, tal i com reconeixen la SAP de Lugo de 22 de febrer de 2018 o la STS de 16 de novembre de 2005. És per aquest motiu que a l'hora d'abordar aquest procediment hem de prestar especial cura a delimitar exactament quina és la seva naturalesa jurídica i característiques que el defineixen. Per tal de fer-ho més entenedor, ho intentarem explicar a través de les diferències que el separen del procediment de desnonament per precari, que és, si se'ns permet dir-ho així, el menys proper conceptualment o, millor dit, menys proper que no pas l'acció sumària de tutela de drets reals inscrits vista tot just unes pàgines més amunt. Ens guiarà perfectament la Sentència del Tribunal Suprem de 15 de desembre de 2020.

Segons l'exposició de l'Alt Tribunal, encara que ambdues accions estiguin encaminades a la recuperació de la possessió, en el cas del desnonament per precari, per ser eficaç, l'actor s'ha de fonamentar en la possessió de la finca a títol d'amo, usufructuari o d'altres que li donin dret a gaudi, en canvi, en l'exercici de la tutela sumària de la possessió, es reconeix legitimació activa a qui hagi estat pertorbat en el gaudi de la possessió. Així doncs, en el precari es reconeix legitimació activa a qui té *l'ius possidendi*, encara que no tingui *l'ius possessionis*, com a poder de fet sobre la cosa. En canvi, en la tutela sumària de la possessió, es reconeix legitimació activa a qui es trobi en el gaudi de la cosa que pretén una ràpida protecció per continuar en el gaudi pacífic de la cosa, com a situació de fet, en la que hagi estat pertorbat. Per tant, com recorda (Sola Recena, 2022)⁴³ resulta del tot aliè a aquest procediment qualsevol tipus de qüestió relativa a l'efectivitat del títol, només es protegeix la possessió, sense entrar a valorar si el títol de l'actor és suficient o no. Només es pretén protegir al posseïdor actual pertorbat, no és objecte d'aquest procés tot el que estigui relacionat amb qui té un millor dret sobre la possessió o propietat de l'immoble o finca. Així doncs, l'adjectiu que ja fa línies que sobrevola per descriure aquest procés és el seu caràcter sumari que es centra en protegir una aparença jurídica alterada unilateralment per algú altre, postergant per un procediment declaratiu posterior, aquest sí de caràcter plenari, tot aspecte que tingui a veure sobre la base que sosté la possessió. Així doncs, la sentència que es

⁴³ Sola Recena, Adolfo (2022). Aspectos procesales de la recuperación de la posesión de las viviendas ocupadas ilegalmente. Justicia: Revista de derecho procesal, (2), pág. 457-508. Disponible a: app.vlex.com/#!/search/jurisdictions/ES/tutela+sumaria+de+la+posesion/#vid/aspectos-procesales-recuperacion-posesion-868422170

dicti no gaudirà dels efectes de cosa jutjada material. A títol il·lustratiu, (Perea González, 2019)⁴⁴ diferencia quines situacions engloba aquesta acció i quines queden clarament fora del seu àmbit d'aplicació. El cas que més hi encaixa és el del demandant que es troba en el gaudi de la finca però no posseeix un títol material en el que basar el seu dret possessori, que només li queda oberta la possibilitat d'exercir l'acció de tutela sumària de la possessió, ja que aquí també quedaria descartada l'acció de protecció de drets inscrits al Registre donat que no disposa de títol legitimador. El cas que queda ben al marge de l'àmbit d'aquesta acció és el del demandant titular d'un dret possessori que pretén recuperar una finca cedida de forma graciosa o tolerant-ne inicialment la seva ocupació ja que només li quedarà oberta la possibilitat d'exercir l'acció de desnonament per precari. En canvi, el demandant que podrà optar per les dues accions serà aquell que es trobi en el gaudi de la finca gaudint d'un títol possessori que el legitimi. Estarà a disposició de l'actor optar per una o altra acció, tal i com ha reconegut reiteradament la jurisprudència.

Si bé fins al moment, s'ha fet servir en aquestes línies les paraules *despullament*⁴⁵ i pertorbació indistintament, fins i tot només centrant-nos en pertorbació, cal puntualitzar que el seu ús ha estat incorrecte. És necessari distingir entre les dues, doncs no descriuen exactament la mateixa situació, tot i que sovint es confonen i resulta imprescindible que, de tant en tant, el TS, en les seves sentències ho aclareixi. En una de prou recent, la Sentència del Tribunal Suprem 683/2020, de 15 de desembre, s'explicita que el despullament es correspon amb aquells fets materials que es concreten en la privació total o parcial del gaudi de la cosa posseïda i la pertorbació s'identifica més aviat amb les conductes que suposen, sense la voluntat del posseïdor o en contra ella, una invasió o amenaça d'invasió a l'esfera possessòria que, sense arribar a la seva privació, la posa en dubte o n'impedeix o en dificulta el seu exercici. D'aquí s'extreuen les dues principals pretensions d'aquesta acció de l'article 250.1.4º de la LEC: la de retenir la possessió, més vinculada amb un fenomen de pertorbació i la de recuperar la possessió, amb un lligam més estret amb la situació de despullament. Per tant, els fenòmens d'ocupació s'enquadrarien principalment en la noció de despullament ja que el gaudi de la cosa per part de l'actor en el procés s'ha vist clarament privat. Derivat d'això, no es permet acumular ambdues pretensions en una mateixa acció, és a dir, no es poden exercir a la vegada les accions de retenir i recobrar la possessió; com

⁴⁴ Perea González, Á. 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 línia], 8 d'abril de 2019.

⁴⁵ Traducció al català de la paraula castellana "despojo". Tot i poder semblar que no encaixa amb la mateixa noció, es tracta de l'adaptació més correcta al respecte, d'acord amb el criteri d'assessorament personalitzat d'Optimot, una eina coordinada pel Consorci per a la Normalització Lingüística i dependent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

pot observar-se són conceptualment i materialment incompatibles (entre altres, ho deixa clar la Sentència de l'Audiència Provincial d'A Coruña 608/2006, de 29 de maig.

Com ja es deixava entreveure de refiló unes línies més amunt, la legitimació activa és particularment àmplia, es refereix a persones físiques i que siguin o no propietàries no és rellevant, és a dir, també es troben legitimats per emprendre l'acció els arrendataris, els usufructuaris o els comodataris. El precepte de la LEC que regula la tutela sumària també ho estén a les entitats sense ànim de lucre i a les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social. Però, i respecte a les persones jurídiques amb ànim de lucre? La LEC no es pronuncia al respecte, no obstant, es pot considerar com un oblit del legislador o bé que els ha deixat al marge amb tota la intencionalitat? Segons apunta bona part de la doctrina i la lògica imperant en la interpretació de textos legals, les persones jurídiques amb ànim de lucre no estan legitimades activament per exercir l'acció. Seguint a (Herrero Casajús, 2019)⁴⁶, la principal raó que pot haver-hi al darrere és el legislador espanyol ha pensat precisament en el cas dels bancs que encara tenen força habitatges desocupats i abandonats que no compleixen amb la funció social de la propietat que estableix la nostra Carta Magna. Així doncs, la mateixa autora remarca hauria de ser vist més aviat com una prioritat a les persones físiques, que no pas una legitimació a ocupar habitatges de persones jurídiques, donat que l'impacte d'una ocupació, evidentment, sempre causa major perjudici a una persona física que a una persona jurídica amb ànim de lucre.

Pel que fa a la legitimació passiva, l'ostenta tant l'actor material com l'actor mediat però no pas l'actor instrumental, en paraules de (San Cristóbal Reales, 2018)⁴⁷. Aquesta autora els defineix de la següent manera: l'actor material és el que pren la iniciativa de cometre l'acte de despullament i el que el comet materialment, efectivament, mentre que l'actor mediat també es caracteritza per prendre la decisió d'ocupar però encarrega l'acte físic a una altra persona. Per la seva banda, l'actor instrumental realitza materialment l'acte però no pas per iniciativa pròpia, seria la persona encarregada de fer-ho designada per l'actor material. Aquest últim seria l'únic que no ostentaria la legitimació passiva. En aquest cas, també existeix la possibilitat de dirigir la demanda contra els "ignorats ocupants" de l'immoble, en els mateixos termes ja descrits en l'apartat relatiu al desnonament per precari.

⁴⁶ Herrero Casajús, J. El precario: del Derecho romano al Derecho actual. [T treball Final de Grau, Universidad de Zaragoza]. Repositorio de la Universidad de Zaragoza. <https://zaguan.unizar.es/record/90196/files/TAZ-TFG-2019-1238.pdf>

⁴⁷ San Cristóbal Reales, Susana. (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal* (46), 11-12, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6573095>

Un cop vistes les principals característiques de la tutela sumària de la possessió, és interessant endinsar-nos en quins són els requisits indispensables que exigeix la jurisprudència per poder admetre una demanda. A diferència d'altres supòsits, es tracta d'una jurisprudència majoritàriament pacífica en quant a les exigències generals, tot i que tampoc es lliura de les discrepàncies a l'hora de posar-les en pràctica. La prosperabilitat de tot interdicte possessori suposa acreditar els pressupòsits que, per exemple, llista amb concisió la. En primer lloc, és necessari que el promotor acrediti la possessió o tinença de la cosa o dret del que afirma haver estat “despullat”, possessió que es manifesta com una relació de gaudi, aprofitament i disposició. En segon lloc, que hagi estat pertorbat de la possessió o despulament de la mateixa per actes de la persona o persones contra qui dirigeix la demanda. També és imprescindible que s'hagi produït un vertader acte inquietador, que s'hagi consumat el despulament. En fi, la demanda s'haurà de presentar abans que transcorri un any a comptar des de l'acte que la ocasiona ja que sinó operarà la caducitat. Aquesta mateixa resolució emfatitza que la defensa de la propietat queda reservada a l'acció reivindicatòria. Abans d'entrar a valorar-los cada un d'ells, és necessari recalcar que perquè la pretensió de l'actor tingui èxit és precís, tenint en compte les regles de la càrrega de la prova de l'article 217 de la LEC, que el demandant justifiqui i acrediti la concurrència de tots aquests requisits. És a dir, no són requisits alternatius, no n'hi ha prou amb acreditar-ne un o alguns.

Començarem pel final, és a dir, iniciarem l'anàlisi partint de l'últim requisit, el de la temporalitat de l'acció, que sens dubte es configura com un dels grans inconvenients d'aquesta acció a ulls de gairebé la totalitat de la doctrina. El dies a quo s'ha de computar des del moment en què té lloc l'acte de “despullament”, quan el mandat priva a l'actor de la possessió, en el nostre cas, de l'immoble. Ara bé, la gran pregunta que s'ha plantejat és si el còmput del termini ha de ser estrictament des de l'esdeveniment d'aquest acte o des del seu coneixement per part de l'afectat. La divisió torna a aflorar sobre els criteris de les diverses Audiències Provincials quan resolen en apel·lació. Segons el recull de resolucions efectuat per (Sola Recena, 2020)⁴⁸, les que defensen la primera alternativa, assenyalen que no hi ha lloc a dubtes que el termini s'ha de computar des de l'acte de “despullament” ja que la pròpia naturalesa del judici i del seu objecte és el de restablir la pau social de forma quasi immediata i que si la situació es consolida més enllà d'un any, ha de quedar incòmode fins que el tema es ventili en el procediment declaratiu corresponent ja que el nou posseïdor ha passat a ser protegit per l'article 446 del CC. Per acabar d'embolicar-ho una mica més, quan el tribunal i les parts s'adhereixen a aquesta interpretació, la qüestió vertaderament nuclear en aquest punt sol ser identificar quin va ser exactament el primer acte de

⁴⁸Op. cit.

despullament que es va dur a terme i, a partir d'aquí, realitzar el còmput real del termini de caducitat per a la interposició de l'acció. En aquest cas, no hi ha massa discussió que el termini és de caducitat i no de prescripció. En aquest sentit, és interessant veure com ho argumenta la Sentència de l'Audiència Provincial de Las Palmas 81/2008, de 10 de març. Si bé és cert que, a primera vista, podríem pensar que no queda gaire espai pels dubtes de quin és el primer acte de despullament (l'entrada a l'immoble), els ocupants poden al·legar l'existència d'actuacions prèvies dirigides a aconseguir aquesta finalitat, consistents en la preparació de l'entrada, que poden ser més o menys visibles. Si aquests actes es reconeixen com a iniciadors del despullament, serà més fàcil que l'actor quedi sense marge de maniobra davant de la caducitat. De tota manera, fora d'aquí, una altra línia jurisprudencial gens menyspreable que sosté que l'inici del còmput del termini no es produeix en aquestes circumstàncies, sinó des que el legítim posseïdor coneix el despullament ja que en moltes ocasions aquest no coneix el dia exacte que es va produir l'ocupació, per exemple, en immobles que no són residència habitual. Un sector i un altre considera que la seva posició és la que ofereix major seguretat jurídica però des d'aquí s'observa que tant una com l'altra poden implicar inseguretat jurídica en funció del supòsit, per tant, es faria difícil decantar-nos per alguna d'elles en base a l'argument de la seguretat jurídica.

És també requisit imprescindible per poder interposar aquesta acció que s'acrediti l'existència d'un acte de despullament pròpiament dit. Seguint les explicacions de (Rives Seva, 2011)⁴⁹ és l'acció de privar a un altre d'allò que gaudeix i està integrat per dos elements, un d'objectiu, que es correspon amb una alteració d'un estat de fet preexistent amb privació de gaudi sobre la cosa o dret posseït i un de subjectiu o més conegut com a *animus spoliandi*, consistent en el coneixement del subjecte que l'acte que comet és un obrar arbitrari i contrari a la voluntat del posseïdor. Aquest *animus spoliandi*, continua Rives Seva⁵⁰, no es pot enervar al·legant que s'actuava amb bona fe, sinó que per estimar l'acció n'hi ha prou amb què el demandat hagi actuat voluntàriament, encara que sigui sense ànim de causar-li un mal injust. Els casos en què no s'aprecia "despullament" estan relacionats amb l'exercici d'un dret o compliment d'un deure, el consentiment de posseïdor, la possessió merament tolerada o l'execució d'un mandat d'una autoritat competent. Com a exemple il·lustratiu de situacions en les que el demandat se'n pot sortir de l'al·legació per part de l'actor d'un *animus spoliandi*, trobem la Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo 9/2001, de 5 de gener, que exclou la seva existència quan el demandat realitzi actes en els que hi concorri una creença racional que exercia un dret legítim, encara que objectivament considerats poguessin suposar un autèntic despullament o pertorbació possessoris. Ara bé, d'aquesta argumentació jurisprudencial es desprèn que no n'hi hauria prou que el

⁴⁹ Rives Seva, J.M. Aspectos procesales en las demandas sobre tutela sumaria ante situaciones de perturbación o despojo de la posesión. Revista de Jurisprudencia El Derecho, (3), 1-14, <https://elderecho.com/aspectos-procesales-en-las-demandas-sobre-tutela-sumaria-ante-situaciones-de-perturbacion-o-despojo-de-la-posesion>

⁵⁰ Op. cit.

demandat introduís una excepció material al·legant simplement que ostentava un dret legítim, sinó que a l'exigir-se una "creença racional" haurà de provar i convèncer el tribunal que es trobava en una situació i amb una informació concreta que qualsevol persona en el seu lloc, també s'ho hagués cregut i hagués actuat de la mateixa manera.

En relació al primer requisit que esmentàvem i que està relacionat amb l'acreditació d'una situació possessòria per part del demandant, aquesta ha de ser necessàriament actual, en el moment d'exercir l'acció interdictal. Així ho deixa clar (Magro Servet, 2011)⁵¹, que aclareix que si durant el desenvolupament del procediment es comprova que en el moment d'exercir l'acció interdictal el demandat ja no ocupava la possessió, la resolució no es tractarà com un aplanament, sinó que es desestimaria la demanda. Tot això, encara que el "despullament" o pertorbació hagués existit en algun moment anterior a la presentació de la demanda.

Per anar cloent aquestes referències als requisits dels "interdictes possessoris", el mateix (Magro Servet, 2011)⁵² posa l'accent en què no és possible valer-se d'aquesta acció per tal de combatre actuacions emanades dels òrgans judicials. Dit en altres paraules, no es podria admetre una demanda de tutela possessòria sumària que pretengués la desestimació d'un ordre de llançament dictada per un altre JPI. El motiu principal en el que s'han basat diverses resolucions per desestimar-ho és que no hi hauria "*despojo*" ni "*animus spoliandi*" i, a més, es desvirtuarien completament les normes de competència entre els tribunals, de manera que un tribunal sense competència funcional podria deixar sense efecte el que hagués acordat un altre.

4.4 **"L'interdicte exprés"⁵³: l'últim intent legal de frenar l'ocupació il·legal d'habitatges** **(?)**

I arribem a l'apartat que ha de culminar el cos d'aquest treball. El juny de 2018 es va aprovar i va entrar en vigor una modificació quirúrgica d'alguns articles molt concrets de la LEC per respondre "*a la proliferació successiva dels fenòmens d'ocupació il·legal premeditada i amb finalitat lucrativa*", una reforma que de seguida va ser batejada als mitjans de comunicació com a "*desnonament exprés*" i que ja s'ha mantingut i traslladat fins i tot en l'argot jurídic, tot i que és imprecisa i incorrecta doncs amb el terme "desnonament" pot induir a una confusió amb els desnonaments per falta de pagament. Tot això, en el marc d'una "*complexa i dura realitat socioeconòmica*" en la que han tingut lloc "*un considerable nombre de desnonaments de*

⁵¹ Magro Servet, V. (2011). *Casística de la acción interdictal de retener o recobrar la posesión. Respuesta de los tribunales*. Revista de Jurisprudencia El Derecho, (3), 6-9.

⁵² Op cit.

⁵³ No es tracta d'una denominació d'utilització massa freqüent però es prefereix a la de "*desnonament exprés*" per les confusions conceptuals que pot originar amb el procediment de desnonament per falta de pagament. Un dels autors que la defensa amb més vehemència és Federico Arnau Moya, una defensa a la que ens adherim plenament.

persones i famílies en sobrevinguda situació de vulnerabilitat econòmica i d'exclusió residencial".

Les frases entre cometes no són pròpies, sinó que provenen de l'exposició de motius de la Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la LEC, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges. Aquesta reforma legislativa ofereix nombrosos aspectes a comentar, valorar o criticar, un fet que ha comportat que la doctrina en ple s'hagi bolcat a emetre els seus diagnòstics al respecte, de manera que podríem ben afirmar que no existeix (quasi) cap processalista en aquest país que no hi hagi dit la seva. El debat que ha suscitat és, pel seu volum i qualitat, molt destacable i no ha passat desapercebut (quasi) cap aspecte d'aquesta reforma. Tant és així, que les valoracions doctrinals no s'inicien a l'articulat, sinó que ja examinen amb deteniment l'apartat dedicat a l'exposició de motius, tot i no comptar amb valor normatiu.

Entrant ja en el seu contingut més jurídic i no tant de valoracions polítiques, aquesta exposició de motius pretén posar el focus, prioritzar la via civil com aquella que ofereixi una tutela judicial àgil en defensa dels drets dels titulars legítims. Tot això davant d'una recurrent preferència per la via penal que s'entén que s'ha de capgirar ja que es tracta de *l'última ratio*.

Però és a partir d'aquest moment on s'inicien les línies més controvertides de la motivació, que fins a aquest punt es pot qualificar de molt encertada perquè és especialment contundent i concisa en assenyalar la problemàtica i a no defugir-ne. S'assenyala que la legislació en via civil, malgrat preveure diverses opcions emparades en el CC i en la LEC, que ja hem vist anteriorment, totes elles presenten algun tipus de problema o de limitació en la seva aplicació. A primera vista, sobta que el legislador desacrediti tan explícitament les vies processals existents fins llavors, referint-se a la seva ineficàcia però, malgrat això, en mantingui la seva vigència. El missatge, doncs, que trasllada als operadors jurídics i a la ciutadania en general és que poden seguir acudint al desallotjament per precari, a la tutela sumària de la possessió i a l'acció de protecció de drets reals inscrits però els adverteix que no assoliran una ràpida recuperació de la possessió. Amb aquesta advertència velada juntament amb el manteniment sense cap tipus de reforma dels tres processos descrits anteriorment, el legislador incorre en una greu incoherència que l'explicita fent-ne gala.

Però el seu anàlisi de la ineficàcia dels anteriors procediments no es limita a ser general, sinó que n'efectua una valoració específica per a cada un d'ells. Sobre la tutela sumària de la possessió només es limita a assenyalar-ne els seus principals inconvenients com la caducitat d'un any en l'exercici de l'acció, sense nomenar-ne els avantatges. En relació a l'acció a l'empara de la Llei Hipotecària, assenyala com a inconvenient el fet que el demandat hagi de prestar una caució per poder oposar-se, oblidant que es tracta d'una de les principals virtuts del procediment que permet agilitzar el procés, desincentivant plantejaments d'oposició sense cap mena de fonament. Però la

desqualificació més inadequada es produeix, sense cap mena de dubte, en relació amb el desallotjament per precari. S'afirma que planteja un problema d'inexactitud conceptual ja que en els supòsits d'ocupació il·legal no existeix aquest precari ja que no hi havia relació prèvia del titular amb l'ocupant. És així. El legislador sembla que torna a recuperar el concepte estricte de precari per desvalorar l'acció que, com hem comprovat, ha estat àmplia superat per la jurisprudència major del Tribunal Suprem i pràcticament per tota la doctrina de les Audiències Provincials, permetent un gran salt endavant pel que fa a l'eficàcia que el precari tenia en els seus orígens.

I és que una de les principals crítiques provinents de la doctrina i de la que ens volem fer ressò en aquest moment és aquella que es configura com una autèntica esmena a la totalitat a la reforma. Un dels que l'articula amb major claredat és (Vélez Toro, 2019)⁵⁴ el qual no dubta en censurar la contínua creació de tipus processals *ad hoc* per satisfer demandes socials. Aquest fet genera una proliferació de processos a mesura que es van incorporant tipus processals al judici verbal per raó de la matèria. L'autor aposta per una estratègia totalment diferent, que és la de reformar els existents des d'una perspectiva unificadora i alhora garantista. Amb la creació de nous tipus a la carta, opina, únicament es contribueix a crear un garbuix del que és difícil sortir, confusió que fins i tot pot arribar a les mateixes instàncies judicials. Com a gran alternativa a aquesta, Vélez Toro⁵⁵ proposa articular una implementació de mesures cautelars més àgils compatibles amb la resta de processos ja existents. Finalitza l'al·legat assenyalant que la principal causa de la demora pot deure's per la no adopció de mesures cautelars eficaces.

Doncs bé, una vegada apuntada i constatada aquesta línia de raonament, seria prematur per part nostra de fer-ne una valoració o d'acceptar les seves objeccions sense que abans hàgim vist amb una mica de deteniment el règim jurídic d'aquest nou procediment.

Existeix un cert consens en la plural doctrina que la reforma persegueix essencialment tres objectius per tal de remoure aquells obstacles que impedeixen assolir una tutela judicial efectiva eficaç de la possessió en les ocupacions il·legals i que recull (Schumann Barragán, 2018)⁵⁶: l'àmbit objectiu i la pròpia regulació procedimental dels processos vigents, la durada d'aquests processos sumaris i plenari i la dificultat que es pot plantejar a l'hora d'identificar i notificar als demandats.

⁵⁴ Vélez Toro, J. El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente. (2019). Revista General de Derecho Procesal (49), 37-62. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7191044>

⁵⁵ Op. cit.

⁵⁶ Schumann Barragán, G. (2018). 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 (9264), <https://eprints.ucm.es/id/eprint/61265/1/Guillermo%20Schumann.%20El%20proceso%20de%20tutela%20sumaria%20de%20la%20posesión.%20E-prints%20UCM...pdf>

Tot i que de la lectura de l'exposició de motius sembla quedar prou clar que el procediment que s'articula actualitza el tradicional interdicte de recuperar la possessió de l'article 250.1.4º de la LEC. També ho acrediten les paraules del magistrat Ignacio Sancho Gargallo quan va comparèixer a la Comissió de Justícia dels Congrés dels Diputats: "*el procedimiento que ustedes han presentado es como un liquido; yo lo bebo y me sabe a interdicto*"⁵⁷. No obstant, no són pocs els autors que en els seus estudis inclouen un apartat relatiu a si es tracta d'un nou procés o una modalitat de la tutela sumària de la possessió. El principal objectiu que es pretén dilucidar amb aquesta discussió és el caràcter plenari o sumari del procediment i de si també està subjecte al termini de caducitat d'un any com els interdictes possessoris.

No obstant, després de llegir (Caballol, 2020)⁵⁸ se'ns obre una altra perspectiva que contrasta amb la línia d'argumentació anterior. I és que cap dels paràgrafs de la nova norma no s'aplica a la tutela sumària de la possessió, que manté la mateixa regulació que tenia. Alhora, els requisits que ha de complir el demandant són també diferents en ambdós casos. Però sobretot la diferència es manifesta en el fonament de les modalitats de tutela. L'autor català recorda que en el conegut com a interdicte, es reclama la tutela de l'ius possessionis, és a dir, la possessió encara que sigui sense títol, en canvi, en aquest procediment de recuperació immediata de la possessió d'habitatges es tutela la possessió fonamentada en la posició jurídica de qui reclama i li dona dret a tenir la cosa. Per tant, *l'ius possessionis* enfront *l'ius possidendi*. A més, segons Caballol⁵⁹, cal destacar el fet que mentre que la tutela sumària de la possessió està pensada també per fer front a simples pertorbacions de la possessió, aquest procediment de la Llei 5/2018 està exclusivament centrat en els casos que s'han dut a terme actes de despulament total o parcial de la possessió. Així doncs, la pregunta de si ens trobem davant d'una adaptació de la tutela sumària de la possessió o bé enfront d'una modalitat de tutela nova es dota de sentit que mai. Aquests dubtes encara s'incrementen a l'hora de considerar si regeix el termini de caducitat d'un any de l'article 439.1 de la LEC. Seguint les reflexions del mateix Caballol⁶⁰ com que la recuperació immediata de la possessió es fonamenta en el dret a posseir, no en qui és el mer posseïdor, no sembla que s'hagi de traslladar aquí també l'aplicació del termini de caducitat d'un any.

⁵⁷ Compareixença del Sr. Ignacio Sancho Gargallo a la Comissió de Justícia del Congrés dels Diputats. Diari de Sessions del Congrés dels Diputats., núm. 250, 6 de juny de 2017.

⁵⁸ Caballol i Angelats, Ll. (2021). Consideracions al voltant del procediment de recuperació immediata de la possessió d'habitatges. Revista Catalana de Dret Privat [Societat Catalana d'Estudis Jurídics] (23), 43-79, <https://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000304/00000040.pdf>

⁵⁹ Op. cit.

⁶⁰ Op. cit.

Ara que ja hem vist que una part de la doctrina argumenta de forma solvent que es tracta d'un procediment diferenciat en el que potser no regeix el termini d'un any per exercir l'acció, ara ens hem de preguntar si el caràcter sumari del procediment de l'article 250.1.º4º de la LEC és traslladable en aquest cas. D'acord amb Caballo⁶¹, tampoc ho seria tot i que, en aquest posicionament concret, es troben en clara minoria en el si del conjunt de la doctrina i inclús de la jurisprudència. Tot i així, el seu principal argument per combatre el caràcter sumari i apostar per una naturalesa plenària del procediment és interessant de fer-nos-en ressò. Bàsicament sostenen que a favor del caràcter plenari del procediment hi ha el fet 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 s'esgoti i no es pugui tornar a plantejar en un procediment declaratiu posterior. No obstant, aquí sí que ens atrevim a plantejar una oposició a aquest argument ja que, un cop dictada sentència en base a aquest procediment, considerem que no s'esgota la possibilitat de tornar a plantejar jurídicament aquest dret a recuperar la possessió. Com el mateix autor reconeix en altres parts del seu article doctrinal, es podria interposar una altra acció basada en *l'ius possessionis*, possessió encara que sigui sense títol, que no és objecte d'aquest procediment de la Llei 5/2018. Per tant, des d'aquesta posició la continuarem considerant com una modalitat de la tutela sumària perquè així s'hi refereix expressament el legislador, la jurisprudència (concretament la sentència del TC que desestima el recurs d'inconstitucionalitat que es va presentar contra aquesta llei i que tindrem ocasió de comentar més endavant) i la major part de la doctrina.

Després d'abordar les discussions sobre la seva naturalesa, és moment de centrar-nos en el seu règim material. El primer que hem d'analitzar és qui ostenta la legitimació activa per interposar l'acció. En aquest camp, existeix una evident limitació subjectiva, doncs la llei és clara al restringir l'exercici de l'acció a les persones físiques, les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir (com ara ONG) i les entitats públiques (generalment, l'administració general de l'Estat, les autonòmiques i les locals). En queden restringides les persones jurídiques, la qual cosa ha encès les crítiques d'alguns sectors doctrinal com () que, fins i tot, ha assenyalat la possibilitat que aquesta previsió legal pugui arribar a ser inconstitucional per discriminatòria. No obstant, la inconstitucionalitat potser seria una sanció massa radical ja que en principi l'ordenament jurídic no s'hauria d'oposar a què existeixin mecanismes de protecció addicional per aquells col·lectius als quals una ocupació il·legal els pot causar un major impacte, com són les persones físiques. Sí que creiem que podria arribar a ser inconstitucional si les persones jurídiques no disposessin de cap altra via legal per recuperar la possessió però, com hem observat al llarg d'aquest treball, això no és així.

⁶¹ Op. cit.

Però és que com recorda (Casielles Solano, 2021)⁶² les limitacions no s'acaben aquí. Al marge de la limitació subjectiva en la legitimació activa, també existeix una legitimació de caire objectiu, ja que l'objecte o cosa ocupada només pot tractar-se d'un habitatge (ja sigui primera o segona o ulteriors residències) però en queden exclosos els garatges, els trasters, els locals o els solars, així com els habitatges que es troben en construcció. Tampoc entra en l'àmbit objectiu d'aplicació la vulneració de la possessió comuna.

Però les qüestions relatives a la legitimació activa no s'acaben aquí i tenen un recorregut encara més ampli. I és que en el moment que hi intervé la casuística és quan afloren les controvèrsies més enriquidores en l'anàlisi i el debat doctrinal. (Schumann Barragán, 2018)⁶³ s'hi deté en unes pàgines del seu estudi i, en una mostra del caràcter més pedagògic i divulgatiu que en ocasions es troba a faltar en el si de la doctrina, planteja dos casos pràctics en què la legitimació activa potser no queda del tot nítida. Es podria objectar que es tracta de supòsits de laboratori, inevitables quan ens movem en el pla teòric, però considerem que són perfectament versemblants a la pràctica.

En el primer, una persona propietària d'un pis (en una gran ciutat) que se'n va a viure a l'estranger i, mentre es troba absent del país, el cedeix en precari a un familiar. No obstant, durant aquest temps, el familiar que ara l'ocupa, pateix una ocupació il·legal i pretén interposar una demanda de recuperació de la possessió acudint a aquest nou mecanisme legal. En aquest cas, la doctrina es posaria d'acord en negar la legitimació activa al familiar per exercir l'acció de la Llei 5/2018 per la seva condició de precari, doncs no podria aportar un títol per sol·licitar la tutela judicial efectiva del seu dret de possessió. Ara bé, res no impediria que el propietari sí que pogués exercir l'acció ja que ell sí que reuniria els dos requisits: la presentació del títol legitimador de la possessió i una possessió, encara que fos mediata.

El segon cas es plantejaria quan s'adquireix un habitatge però no arriba a poder adquirir-ne la possessió degut a què es troba en una situació d'ocupació il·legal. Això ens porta a la ment un cas de característiques similars que es va plantejar a la localitat de La Llagosta (Vallès Oriental) l'any 2017⁶⁴. Així doncs, al no existir aquí cap estat possessori previ, aquest procediment pot ser utilitzat en aquestes situacions? Per intentar trobar-hi una mica de llum serà necessari doncs, acudir al debat parlamentari previ a l'aprovació d'aquesta nova norma,

⁶²Casielles Solano, N. (2021). Acciones para recuperar la posesión del inmueble ocupado ilícitamente. [Treball de fi de Grau, Universidad de Cantabria]. Repositorio de la Universidad de Cantabria.

<https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/22114/CASIELLESSOLANOMARIA.pdf?sequence=1>

⁶³ Op. cit.

⁶⁴ Gómez, J.M. (2017-03-09) Los Mossos desalojarán mañana a los okupes de la Llagosta por orden del juez de Mollet. *Revista del Vallès*. <https://revistadelvalles.es/2017/03/09/los-mossos-desalojaran-manana-a-los-okupas-de-la-llagosta-por-orden-del-juez-de-mollet/>

un mecanisme en ocasions força eficaç per dilucidar quina era la voluntat del legislador. En una de les sessions de la Comissió de Justícia del Congrés dels Diputats, es va produir la compareixença⁶⁵ d'Ignacio Sancho Gargallo, magistrat del Tribunal Suprem, el qual, preguntat sobre aquest punt, reconeix que no hi havia caigut. Continua explicant que no està segur que aquesta situació singular s'hi pugui incloure degut a què el que justifica el caràcter sumari del procediment és la possessió de l'immoble. Només creu que seria possible entenent que la tradició de l'immoble a través de l'escriptura pública suposa el naixement d'una primera possessió. El magistrat sí que és taxatiu en assegurar que no estaran legitimats activament per exercir l'acció aquells que tenen un immoble tancat, no ocupat i que, al cap dels anys, pateixen una ocupació.

No havent pogut treure l'entrellat acudint als debats legislatius en la tramitació de la llei, (Schumann Barragán, 2018)⁶⁶ ens planteja una clara dicotomia: o es realitza una interpretació que restringeix la legitimació activa als que tenien un estat possessori previ i acreditin el dret de posseir o es realitza una interpretació extensiva fora del tenor literal de la llei. La majoria de la doctrina com ara els professors (Díez-Picazo i Ponce de León, 2016)⁶⁷ semblen decantar-se per descartar la interpretació extensiva i, per tant, ens hi afegirem.

Centrant la mirada ja en l'altra cara de la moneda, és a dir, en qui ostenta la legitimació passiva, no suscita pas menys problemes que la legitimació activa. Per tal d'abordar el seu contingut, ens hem volgut fixar en l'article de la professora (Ariza Colmenarejo, 2018)⁶⁸, que ens oferirà una perspectiva substancialment diferent de la que hem vingut abordant. Fins al moment ens hem cenyit, seguint els objectius d'aquest treball, en com el dret processal civil espanyol ha dissenyat mesures, més o menys encertades o eficaces, per tal de garantir la tutela de l'actor en la recuperació de la possessió. Però, i el demandat? Totes aquestes mesures poden comportar afectacions als seus drets com a part contra a qui es dirigeix l'acció?

L'autora es comença referint a la possibilitat de l'actor de dirigir la demanda contra els "ignorats ocupants" de l'immoble. Aquest és un assumpte que ja hem abordat en apartats anteriors i que tampoc implica precisament una novetat gaire substancial respecte al règim de la resta d'accions possessòries que ja formaven part de l'ordenament jurídic espanyol abans del 2018. De tota

⁶⁵ Op. cit.

⁶⁶ Op. Cit.

⁶⁷ Díez Picazo, L., Ponce de León, L. Sistema de Derecho Civil, Volumen III, (Tomo I), 9ª ed., Tecnos, Madrid, 2016, pág. 88-89.

⁶⁸ 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».

manera, no hem abordat les seves eventuais conseqüències d'aquesta rebaixa de requisits processals, doncs com remarca la professora citada, aquest fet pot posar en qüestió el desplegament d'un procés amb totes les garanties. El xoc d'aquesta previsió legal d'agilització a l'hora d'interposar la demanda amb institucions com ara la capacitat per ser part, el dret de defensa o el principi d'igualtat d'armes (jurídiques) està servit. Ariza Colmenarejo⁶⁹ afirma que ja que no cal identificar al demandat, com a mínim s'hauria d'establir el requisit que l'actor fes constar l'existència d'ocupants a fi i a efecte que el tribunal no dugui a terme gestions de desplaçament innecessàries. No obstant, sembla força inversemblant la presentació d'una demanda d'aquest tipus si no es té el convenciment que no es disposa de la possessió de l'immoble.

On sí que sembla atinar més l'argumentació de l'autora en la que ens fixem és els dubtes que es plantegen a l'entorn del dret de defensa del demandat o demandats. En principi, haurien de poder realitzar al·legacions qualsevol dels que habiti l'immoble però les autoritats judicials es poden trobar amb diversos obstacles més o menys imprevistos. D'una banda, podria ser que hi hagués menors o altres persones vulnerables. D'una altra, també podria donar-se la circumstància que, en un primer moment, s'identifiquessin uns ocupants, però més endavant aquests fossin diferents. Llavors, es pregunta la professora, què succeeix amb figures com ara la successió processal, la intervenció o el litisconsorci passiu? En definitiva, la pregunta que ens sobrevola en aquestes situacions és qui pot plantejar excepcions processals o materials en la contestació a la demanda.

Són assumptes, sens dubte, transcendents però als quals és difícil trobar-hi una resposta o, millor dit encara, una solució. De fet, ni la pròpia autora en planteja cap, es tracta més aviat de preguntes a l'aire. I és que la conclusió a la que arribem en aquest aspecte és que la introducció de mesures de sumarietat i d'agilització en la tramitació es tradueix, necessàriament o més ben dit, inevitablement, en una reducció de garanties per la part contrària, es tracta de vasos comunicants. La qüestió és si aquest desnivellament (més o menys accentuat en funció del prisma des del que un s'ho miri) es troba justificat i aquí és on des d'aquesta posició es defensaria clarament l'opció afirmativa. Degut a la necessitat de donar resposta a una tutela judicial en moltes ocasions postergada al pas de les setmanes i els mesos o, fins i tot, a vegades desatesa, li atorguem una major prioritat que no pas donar més cabuda a arguments de defensa més aviat instal·lats en pretensions dilatòries que en plantejar un debat jurídic sobre drets en conflicte.

Una vegada complerts els requisits processals més bàsics, és moment d'interposar la demanda, la qual ha de tenir un contingut força delimitat legalment. En ella, i com a novetat a la norma general, l'escrit de demanda haurà d'incloure una petició expressa d'entrega immediata de la possessió de

⁶⁹ Op. cit.

l'immoble. Sense aquesta sol·licitud explícita de condemna, no s'admetrà a tràmit la demanda. Per tant, no és possible que del propi escrit es pretengui deduir implícitament la referida petició, ha de ser clara i diàfana.

Entre els documents que s'hauran d'acompanyar a la presentació de la demanda, cal mencionar la imperiosa necessitat que hi figuri el títol en el que l'actor basi el seu dret de posseir que, com ja ha quedat apuntat en paràgrafs anteriors, això restringeix l'acció pràcticament només a aquells que puguin aportar un títol de propietat o que els atorgui algun altre dret real però de facultats i gaudi limitat. La comprovació dels requisits formals pel LAJ es centrarà bàsicament en aquest document, a més, òbviamment, dels generals establerts a la LEC.

Entrant en el si del règim de notificacions, una altra de les potes en les que s'estructura aquesta reforma de la LEC, les dificultats que es presenten són una clara plasmació de les que hem tingut ocasió d'enumerar en allò relatiu a la legitimació passiva. Potser la novetat introduïda que més crida l'atenció és que a efectes d'identificar el receptor de la notificació i els altres ocupants, la LEC estableix que qui realitzi l'acte de comunicació podrà presentar-se a l'immoble acompanyat dels agents de l'autoritat. Aquesta previsió legal l'explica molt bé (Ariza Colmenarejo, 2018)⁷⁰ ja que el poder coactiu del personal al servei de l'Administració de Justícia és francament limitat, més enllà del deure de tots els ciutadans de col·laborar-hi, una actitud que no sembla lligar massa amb qui ocupa il·legalment un habitatge. D'aquí l'acompanyament dels agents de policia amb els funcionaris judicials, doncs els primers disposen de majors eines per obligar a la identificació de les persones, tot i que com recorda l'autora, hauran de ser especialment curosos per tal de no violentar el dret fonamental a la inviolabilitat del domicili. Abans d'acabar l'anàlisi d'aquests actes de notificació, no podem passar per alt una darrera previsió legal al respecte i és que, en cas d'identificació fructífera, i sempre que es compti amb el consentiment dels identificats i amb una situació de vulnerabilitat, es donarà trasllat als serveis socials de l'Ajuntament o de la Comunitat Autònoma de la situació dels ocupants per si fos necessària la seva intervenció, la qual haurà de ser valorada per aquests òrgans. Sembla meridianament clar que aquest últim incís de la LEC està destinat a destriar el gra de la palla, és a dir, diferenciar aquelles situacions de necessitat d'altres que no en requereixen. I a aquest efecte, no es diu així a la llei, però pot ser especialment significatiu la predisposició que mostrin els ocupants al respecte, per això es configura la intervenció com una opció a l'abast d'aquests. De tota manera, la professora a la que hem citat anteriorment ens recorda que aquest marge d'autonomia de la voluntat sobre la intervenció dels serveis socials del que es dota als ocupants, pot no ser el més adequat en situacions d'especial desemparament o persones que no estan en condicions d'atorgar el seu consentiment. Certament,

⁷⁰ Op. cit.

potser aquest punt concret del consentiment no és el més encertat a l'hora de congregar i articular tots els interessos.

Des d'aquí ja, entrem, doncs en plena tramitació. El demandant, en el seu escrit, podrà sol·licitar la immediata entrega de la possessió de l'immoble. Si ho fa, en el decret d'admissió de la demanda es requerirà als ocupants perquè aportin un títol que justifiqui la seva situació possessòria en el termini de 5 dies. Per realitzar aquesta actuació, (Fuentes-Lojo Rius, 2018)⁷¹ ens recorda que els demandats no requeriran d'advocat ni procurador, sí per a la resta de tràmits del procediment. En cas que no el proporcionin, el tribunal ordenarà per interlocutòria l'entrega de la possessió immediata a l'actor, sempre que de l'examen del títol aportat se n'extregui el seu dret a posseir. A més, contra aquesta interlocutòria no hi haurà possibilitat de presentar recurs i es portarà a terme contra qualsevol dels ocupants que es trobin en aquell moment a l'immoble. La mateixa resolució en forma d'interlocutòria haurà d'acordar data per practicar el llançament. Una qüestió de summa importància i molt pertinent que formula (Achón Bruñén, 2019)⁷² és si el dictat d'aquesta interlocutòria posa fi al procediment o bé aquest haurà de seguir tramitant-se fins a arribar a una sentència. Com és habitual, la doctrina no es posa d'acord i, és més, es troba força dividida: pot una interlocutòria que resol una mesura cautelar posar fi al procediment? No obstant, i a diferència d'altres punts de vista, aquesta autora nega la major: entén que no es tracta d'una mesura cautelar ja que té el mateix contingut que una eventual sentència i es pot executar directament. Això recorda força la tècnica monitòria ja que el procés monitori es pot acabar en cas que el demandat no presenti oposició i, en aquell cas, sí però que s'haurà d'instar a l'execució. No ho entenen així altres autors com (Schumann Barragán, 2018)⁷³ que analitza si en aquest cas concorren els requisits de tota mesura cautelar com l'aparença de bon dret (que es compliria amb la mera presentació del títol legitimador) i *el periculum in mora* (que vindria motivat per les conseqüències negatives de l'excessiva dilació que pot comportar sobre l'immoble). També ho ratifiquen veus de reconeguda solvència en el si de la matèria com (Pérez Daudí i Sánchez García, 2017)⁷⁴, que especifiquen que *el periculum in mora* també es podria argumentar sobre la base que

⁷¹ Fuentes-Lojo Rius, A. (2018). Problemática práctica de la nueva modalidad de interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de viviendas, *Revista Actualidad Civil* (12), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6771355>

⁷² Achón Bruñén, M.J. (2019). Deficiencias del procedimiento de “okupas” regulado por la Ley 5/2018 y soluciones a los problemas que plantea. *Revista Práctica de Tribunales*, (139), https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE1Qv27DIBD8mnCxVGGnz-uPAoY7PVZW6vW_MxkEI4MDimL8v2KpUpIEd7WiG3UdAFzucSdxRKgm-6CEQanDoC42xqDfVteLlgflorl30bmAjODiRcn5Zt9nlAnbhNeEXeZ1ug4Jx0wWxY5BTwF0a3ux1GrCDi6ptk6ia6LgjCyBPqMXW878zT7fYVIDkLKmAbcGKyIF2_F0quOe1xWb0PkkEN9qQEPIPLrbx8woGiCfwSU8AJ-nJk2Pyn7c2mvXpPCp1BG4nwCJ9-MzHtgyn8ZIV1B_xevvk0gSmEXMmuP9Tq9LRCeQKORf9-EcdTxbHWaJfNfDtgcp2YBAAA=WKE

⁷³ Op. cit.

⁷⁴ Pérez Daudí, V., Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un inmueble, *Diario La Ley*, (9008), 19-30, <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiMTS1NLE7Wy1KLizPw827DM9NS8kiS13MSSktQiWz9HAFMMV3AqAAAAWKE>

durant el temps que es tardi en dictar una sentència, el propietari haurà de seguir assumint, per exemple, les despeses de l'IBI o d'un hipotètic préstec hipotecari.

Sobre la possibilitat de presentar, alhora, mesures cautelars coetànies, fins i tot *in audita parte*, (Soler Pascual, 2019)⁷⁵ no hi hauria cap obstacle jurídic per tal d'assegurar l'efectivitat de la tutela judicial. Ara bé, l'autor remarca que la plena validesa jurídica d'aquesta possibilitat és directament proporcional a la inutilitat pràctica que comportaria ja que es perdria el temps plantejant-la en cas que anés seguida d'impugnació o oposició pel demandat, dilatant la recuperació de la possessió.

Per contra, i tornant a les possibles conductes que pot adoptar el demandat enfront aquesta petició de recuperació immediata de la possessió, aquest podria presentar un títol alternatiu amb el que pretengués legitimar la seva possessió. Si fos així, es seguirien els tràmits del judici verbal i s'entén que també s'oposarà a la demanda, donat que se suposa que tindrà motius a desenvolupar. Ara bé, si la inactivitat del demandat és total respecte a la petició cautelar i respecte a la oposició a la demanda, es procedirà a dictar sentència sense més tràmits en la que només hi ha la possibilitat que es tuteli el dret al·legat per l'actor.

En l'escenari d'oposició, el procediment entra en una nova dimensió, sobretot en termes de temporalitat estricta però també en la resta de termes processals i materials. La contestació a la demanda només es podrà fundar en rebatre la suficiència del títol exhibit per l'actor que justifiqui la seva possessió, però també la caducitat de l'acció, tot i que el tribunal també la podria apreciar d'ofici. Achón Bruñén⁷⁶ troba a faltar que es concedeixi als demandats un termini pel desallotjament voluntari però recorda que sempre es poden aplanar abans de contestar a la demanda per evitar la imposició de costes. No obstant, i com recorda la mateixa autora, la condemna en costes en determinats col·lectius és una declaració judicial sense gaire valor, doncs serà pràcticament impossible de cobrar-les bàsicament per dues raons: o bé perquè pot ser difícil de conèixer el seu parador una vegada abandonin la possessió de l'immoble ocupat o bé perquè encara que se'ls localitzi, és improbable que disposin de patrimoni suficient per fer-hi front.

Cal recordar que en l'escrit d'oposició a la demanda, qualsevol de les parts (però generalment solen ser els demandats) pot sol·licitar al tribunal la celebració de vista per dilucidar les qüestions relatives a la validesa dels títols aportats. De tota manera, no existeix un termini legal específic imposat al tribunal per fixar la seva celebració, cosa que ha sigut mostrada per la doctrina com

⁷⁵ Soler Pascual, L.P. (2018). Compatibilidad entre las medidas cautelares anteriores a la demanda de recuperación de la posesión y la medida especial de recuperación de la posesión introducida por la Ley sobre ocupación ilegal de viviendas. *Revista de Derecho Inmobiliario* (69), 24-52. <https://elderecho.com/compatibilidad-entre-las-medidas-cautelares-anteriores-a-la-demanda-de-recuperacion-de-la-posesion-y-la-medida-especial-de-recuperacion-de-posesion-introducida-por-la-ley-sobre-ocupacion-ilegal-de-viv>

⁷⁶ Op. cit.

una flagrant contradicció del mateix legislador respecte a la nota de sumarietat que es vol imprimir en aquest procés.

Si, malgrat les al·legacions i l'eventual vista es desestimen els arguments oferts pels demandats al seu escrit de contestació a la demanda, el tribunal procedirà a dictar sentència estimatòria sense haver d'esperar els 20 dies establerts a l'article 548 de la LEC, una previsió que també es conté en altre tipus de judicis civils. Aquest fet, doncs, sí que es troba més en línia amb el pretès caràcter sumari. No obstant, com recorda (López Jara, 2018)⁷⁷, la sentència s'haurà de comunicar als serveis socials, que tindran un termini de 7 dies per adoptar les mesures que creguin convenients en l'àmbit de la seva competència, per tant, en aquest termini, no es podrà fer efectiva.

L'autor també discrepa del legislador en el règim de notificació previst però només respecte al demandat rebel, doncs es preveu que aquesta pugui ser per correu, excepte que es desconegui el seu parador ja que llavors es faria per edites en el tauler d'anuncis del Jutjat. Sosté que es tracta d'un plantejament poc realista i que casa molt malament amb l'agilitat perseguida.

Finalment, per anar posant punt i final a l'apartat dedicat a aquest procediment volgudament exprés, López Jara⁷⁸ posa l'accent en uns interessants motius que poden retardar l'execució. En primer lloc, destaca que s'hauria d'haver previst la possibilitat de fixar la data del llançament en el mateix decret d'admissió de la demanda, tot i que reconeix que molts jutjats ja ho fan així. En segon lloc, posa el focus en l'article 704 de la LEC, el qual considera que s'ha de continuar aplicant al no ser exclòs per legislador. Aquest preveu que el LAJ concedirà a l'executat un mes prorrogable per un altre per desallotjar l'immoble si és el seu habitatge habitual. De tota manera, López Jara⁷⁹ també reconeix que això es pot evitar considerant que si l'ocupació ha estat per relativament poc temps, es pugui descartar considerar-lo habitatge habitual. Per acabar, l'autor destaca que també podria dilatar l'execució l'incident previst al paràgraf segon del mateix article 704 de la LEC previst en el cas que a l'immoble s'hi trobin tercers ocupants diferents de l'executat i la seva família. Es podria donar, doncs, la situació que el dia del llançament a l'immoble només s'hi trobessin persones diferents d'aquestes esmentades. De tota manera, en aquest punt discrepem amb López Jara fonamentalment per dues raons: perquè el propi article 441.1 bis que recull la modificació legal de la Llei 5/2018 estableix que la interlocutòria de llançament es durà a terme "*contra qualsevol dels ocupants que es trobin en aquell moment a l'habitatge*" i pel

⁷⁷ López Jara, M. (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. Actualidad Civil (6), Diario La Ley 6351/2018. <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNzc1MzQ7Wv1KLizPw827DM9NS8klQAn1F5eSAAAAA=WKE>

⁷⁸ Op. cit.

⁷⁹ Op. cit.

mateix concepte de legitimació passiva admès i aplicat pels tribunals en aquests processos de recuperació de la possessió i és que la demanda ja és possible de dirigir-la contra els “*ignorats ocupants*” de l’immoble.

4.5 La validació constitucional de la Llei 5/2018

Però en aquesta història de l’última modificació de la LEC encara no se n’havien escrit totes les pàgines. I és que l’octubre de 2018, el grup parlamentari d’Unides Podem va presentar un recurs d’inconstitucionalitat contra la Llei 5/2018, d’11 de juny, al·legant de manera general que es podien haver vulnerat els drets a la inviolabilitat del domicili, de la tutela judicial efectiva i de gaudir d’un habitatge digne i adequat. Els recurrents no veien possible executar un desallotjament sense alternativa habitacional avaluable pels jutjats i tribunals en cada cas. Tot i que si el recurs el presenta un grup de 50 diputats o senadors no s’enquadra dins dels supòsits de suspensió automàtica de l’aplicació de la norma com sí que succeeix si el presenta el President del Govern, encara pesava sobre la norma un últim pronunciament del TC. Passarem, en primer lloc, a reflectir els principals arguments dels recurrents i, posteriorment, com van ser rebutjats per l’Alt Tribunal. Cal recordar que ens centrarem en aquells aspectes de regulació processal, deixant de banda el debat relatiu a la suposada vulneració de drets fonamentals i drets constitucionals al·legada pels recurrents, doncs superaria àmpliament l’objecte d’aquest treball i seria més pertinent en un estudi de dret constitucional.

Per tal de fer-ho ens ajudarà un interessant article de (Magro Servet, 2019)⁸⁰, que sintetitza els principals punts de discussió. Els eixos bàsics a partir dels quals els recurrents articulen el seu recurs d’inconstitucionalitat són desenvolupats per Magro Servet⁸¹ en un article molt aclaridor que prendrem de referència en els paràgrafs posteriors i essencialment es podrien resumir en els següents, alguns dels quals ja han estat apuntats al llarg del treball com a problemàtiques.

Es planteja la inconstitucionalitat del fet d’articular com a necessari el consentiment dels interessats perquè es doni trasllat de la situació dels demandats als serveis socials. També es censura la possibilitat de dirigir la demanda contra els ignorats ocupants i, relacionat amb això, la notificació a qualsevol persona que es trobi a l’immoble ocupat. Alhora, també es qüestiona l’entrega immediata de la possessió al demandant en cas que aporti un títol

⁸⁰ Magro Servet, V. (2019). Análisis de la STC, de 28 de febrero de 2019, desestimando recurso contra la Ley 5/2018 en materia de ocupación de viviendas. Práctica de Tribunales (139), Diario La Ley 8775/2019. <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNLcwNTS7Wv1KLizPw827DM9NS8klQAaUKqmCAAAAA=WKE>

⁸¹ Op. cit.

suficient. Finalment, es llança al tribunal una petició perquè es prevegi que els llançaments no es puguin ordenar sense definir clarament mesures de reallotjament.

Els jutges del TC deixen clara la desestimació del recurs des del primer moment en què comencen a desplegar tota la seva bateria d'arguments. Comencen assenyalant la plena constitucionalitat dels procediments sumaris en general i d'aquest procediment de desallotjament exprés en particular.

En relació amb el tràmit d'urgència i expeditiu de l'incident de l'article 441.1 bis de la LEC, no s'aprecia una vulneració del dret a la tutela judicial efectiva que causi indefensió ni tampoc a la defensa ni a un procés amb totes les garanties, doncs hi haurà d'haver un examen del títol aportat pel demandant i no s'acollirà sempre la seva pretensió automàticament.

A més, el demandat sempre s'hi podrà oposar, tant en l'incident urgent com en la demanda, aportant el corresponent títol del que es pretengui valer, garantint la igualtat d'armes i el principi de contradicció.

El TC és força contundent en remarcar que l'ocupació no consentida ni tolerada no és un títol d'accés a la possessió d'un habitatge i no es pot fonamentar en cap cas en el dret constitucional a un habitatge digne de l'article 47 de la CE. També s'emfatitza que no es garanteix a la Constitució un dret fonamental a un habitatge digne, sinó que s'anuncia un principi rector de la política social i econòmica, només cal observar la situació d'aquest reconeixement a la Carta Magna, fora dels articles dedicats a la regulació dels drets fonamentals. No obstant, el vot concurrent formulat per la magistrada María Luisa Balaguer intenta imprimir una nota no tant taxativa però productora dels mateixos efectes en relació a l'article 47 de la CE. La magistrada considera que el fet de no considerar-lo com un dret fonamental no el converteix en un text buit de juridicitat però que el seu nivell de coercibilitat no arriba a l'aplicació directa immediata. També posa èmfasi en el fet que, juntament amb aquest dret a l'habitatge, el dret a l'elecció de la residència no són drets absoluts, sinó que com tots els altres drets fonamentals o constitucionals s'han d'exercir en el marc del respecte a la llei i als drets dels altres, fonament de l'ordre polític i de la pau social.

En relació a la possibilitat de dirigir la demanda contra els ignorats ocupants, el TC es pregunta, a sensu contrario, què caldria fer doncs llavors, assenyalant que la indefensió es traslladaria inevitablement cap a l'actor.

Pel que fa a les mesures de real·lotjament reclamades en la mateixa interlocutòria que acordi el llançament, el TC no les admet i no creu que adoptar aquesta postura suposi vulnerar les garanties mínimes de desallotjaments forçosos previstes en l'informe de 7 de febrer de 2008 del relator especial sobre el dret a l'habitatge presentat davant de l'Assemblea de les Nacions Unides. Aquesta prohibició de desallotjaments forçosos no s'aplica a aquells efectuats legalment i de manera compatible amb les normes internacionals de drets humans, en particular les que preveuen el dret a un procés amb totes les garanties. L'Alt Tribunal també nega la petició de suspendre el termini per dur a terme el llançament si els serveis socials no troben un lloc pel real·lotjament perquè seria contrari a la noció bàsica articuladora d'aquest procediment, que és la seva sumarietat.

A més, sosté que la llei en controvèrsia ja preveu una possibilitat de real·lotjament dels ocupes sobre que es pugui, deixant-ho en mans dels organismes públics que tenen un major grau d'especialització en aquesta matèria, que són els serveis socials, això sí, sempre que els ocupes no hagin posat impediments a la seva identificació.

Així doncs, una vegada desestimat el recurs d'inconstitucionalitat, que va tenir una tramitació prou ràpida tenint en compte els paràmetres temporals en els que es mou l'alta judicatura, queda plenament validada la constitucionalitat de la norma aprovada, que ja té via lliure sense cap qüestionament. Sens dubte, es tracta d'una reforma que ha marcat un abans i un després en l'anàlisi doctrinal i jurisprudencial d'aquesta realitat jurídica i social i també en el règim substantiu processal. Està per veure, però, si finalment suposarà un canvi profund en la realitat material.

5 CONCLUSIONS

En el moment de valorar si la nostra hipòtesi de partida marcada per l'escepticisme sobre la manca d'efectivitat dels procediments per recuperar la possessió, hem de reconèixer que estàvem equivocats o, millor dit, parcialment equivocats en el diagnòstic prematur. Alhora, cal dir que també estem satisfets de què no es confirmés la hipòtesi inicial ja que suposaria que el contingut de la resposta jurídica seria més aviat deficient. El qüestionament a l'eficàcia de les accions configurades per fer front a situacions d'ocupació il·legal no es pot basar, doncs, en el seu contingut tècnic, que si bé conté deficiències assenyalades oportunament per la doctrina, també presenta un bon reguitzell d'avantatges que seria profundament injust no assenyalar ni posar en valor.

Primerament, els propietaris o titulars d'altres drets reals que comportin l'exercici efectiu i legítim de la possessió tenen a la seva disposició un important ventall d'accions on poden ostentar la legitimació activa i que intenten oferir una tutela adaptable a la realitat material que es pretén canviar. Si bé un sector gens menyspreable de la doctrina i, fins i tot, les reflexions del legislador contingudes a l'exposició de motius de la Llei 5/2018, desdenyen l'existència de fins a quatre tipus diferents d'instruments jurídics per la complexitat que comporta i la confusió que pot generar, no ho jutgem necessàriament com un inconvenient, sempre que ofereixin resposta a situacions singulars més o menys singulars a atendre.

En segon lloc, si passem l'escàner una a una, sobre l'acció de desnonament per precari, la singularitza el seu caràcter híbrid entre acció sumària i plenària, que permet eixamplar el marge de discussió més enllà dels límits d'un judici verbal típic però sense arribar a constituir un declaratiu ordinari degut a la limitació existent a tot allò relatiu a la possessió. La no caducitat ni prescripció per interposar l'acció també permet respondre a supòsits en els que no es conegui la pertorbació de la possessió fins després d'haver transcorregut un temps per tractar-se d'immobles que no constitueixen una residència habitual. Respecte a la següent acció analitzada, la de l'article 41 de la LH, el seu caràcter reservat a titulars de drets reals inscrits amb protecció registral ha propiciat que no disposi de tanta difusió però també gaudeix d'interessants aspectes com ara la limitació dels motius d'oposició del demandat configurant-los en un llistat de "*numerus clausus*" o la necessària caució no simbòlica que ha de prestar el demandat per formular una oposició a l'escrit de demanda, que garanteix que exercirà la potestat de plantejar excepcions de manera fonamentada i no simplement dilatòria. Per la seva banda, la tutela sumària de la possessió ofereix una legitimació activa força àmplia per tal de protegir la possessió, a diferència de l'acció registral però és especialment interessant la reforma introduïda per la Llei 5/2018, d'11 de juny, que té impresa una clara voluntat expeditiva, amb una reducció de terminis que especialment es plasma en l'incident

previ que pot plantejar el demandant per recuperar la possessió en 5 dies exhibint un títol que el legitimi.

Ara bé, en tercer lloc, cal destacar que en totes les accions segueix havent-hi buits legals fruit de la necessària (però potser excessiva) visió garantista amb què s'han articulats. Per evitar que siguin aprofitats per posar en pràctica les més variades tècniques de dilació per part dels demandats, aprofitant l'experiència d'aquests darrers anys, es podria emprendre una reforma legal no pas estructural, sinó quirúrgica per clarificar alguns aspectes sense afectar la naturalesa jurídica ni els trets característics principals de cada acció però corregint petits desajustos d'execució. De tota manera, potser es tracta d'una proposta que tornaria a fer obrir la caixa dels trons en una matèria en la que no s'ha estat capaç d'aconseguir un mínim consens. Aprofitant l'avinentsa és necessari exigir a les autoritats i als diversos actors i interessos implicats que assoleixin d'una vegada un gran acord que garanteixi que les reformes legals no es vagin sobreposant les unes a les altres, afegint confusió generalitzada als operadors jurídics.

En quart lloc, cal destacar el paper que ha desenvolupat la jurisprudència, que sol ser la més oblidada com a instrument d'incidència en la regulació i l'aplicació final del dret però la seva intervenció és summament determinant, en aquest cas, per desactivar gran part de les argücies legals desplegades per la representació lletrada i processal dels ocupants il·legals. Sense anar més lluny, és la responsable de l'articulació del concepte ampli de precari que dota de sentit i utilitat l'acció de desnonament per precari, ja que sinó quedaria força reduïda i inoperant o de defensar amb vehemència la possibilitat de dirigir la demanda contra els ignorats ocupants per tal de no fer impossible en la majoria de casos el dret a la tutela judicial efectiva dels actors. Així doncs, copsant que els instruments jurídics hi són presents al nostre ordenament tant processal com substantiu, la pregunta que succeeix a continuació és evident i inevitable: com es pot explicar que la seva incidència pràctica hagi estat tan escassa, tan poc efectiva?

La resposta no és senzilla ni única, però ens atrevirem a emmarcar-la en el col·lapse inexplicable i endèmic que pateix l'administració de justícia al nostre país⁸². No és cap novetat el gran retard que pateixen aquests i altres procediments que, per falta de mitjans humans i materials, poden deixar en paper mullat les previsions legals encaminades a

⁸² (Pérez Daudí, Sánchez García, 2017) posen de manifest les dades recollides per l'informe sobre l'estat de l'Administració de Justícia a Catalunya, que elabora la Càtedra UAB- CICAC i el seu Observatori Social i Econòmic de la Justícia. Tot i que recullen dades de 2016 i, per tant, anteriors a la pandèmia, són igualment esfereïdores. 45 dies és el que es triga de mitjana a admetre una demanda i 84 dies és, de mitjana, el període entre l'assenyalament d'una vista i la seva celebració. Per tant, el temps mínim de durada d'un judici verbal no pot ser inferior a 150 dies hàbils i s'estima que la durada pot arribar gairebé als 29 mesos si s'esgoten tots els recursos.

l'agilització de la tramitació. I és la justícia lenta no és justícia i tan sols contribueix a erosionar la tutela judicial efectiva. L'alternativa a l'aplicació (àgil) de la legalitat pels jutjats i tribunals ja coneixem perfectament on ens porta, a una perillosa autotutela que, com emfatitza (Rodríguez Ríos, 2021)⁸³ suposa una privatització de la justícia i una fallida de l'imperi de la llei en un Estat democràtic modern.

Davant d'aquest escenari, la resposta del legislador és la tramitació del Projecte de Llei d'Eficiència Processal⁸⁴ amb l'objectiu de donar resposta a “*dècades d'insuficiències estructurals*”. De tota manera, l'enfocament que es dona al diagnòstic de la situació considerem que és profundament equivocat. Es posa de manifest que “*en alguns punts del sistema pot haver-hi un dèficit de recursos que s'hagi de corregir, però no sembla que aquesta sigui la causa principal dels nostres problemes crònics*”, sinó que ho atribueix a “*una escassa eficiència de les solucions que successivament s'han anat implantant per reforçar l'Administració de Justícia com a servei públic*”. En aquesta mateixa línia es van pronunciar assessors del Ministeri de Justícia a les II Jornades Internacionals de Joves Investigadors de la Universitat de Girona, dedicades a l'Eficiència, Modernització i Acceleració del Procés Judicial on, preguntats a l'entorn de la situació límit que viuen molts jutjats de primera instància van fiar-ho tot a l'acció d'aquest projecte de llei, sense gairebé ni esmentar la possibilitat de destinar més recursos a l'administració de justícia. Des d'aquesta posició, no és que tan sols jutgem negativament no apostar per la inversió de l'Estat en el servei públic de justícia, sinó que fent una anàlisi del projecte de llei amb les primeres valoracions de la doctrina, hi ha seriosos dubtes de la seva pertinència i eficiència. Sense voluntat d'entrar-hi en detall, la instauració dels Mitjans Alternatius de Solució de Controvèrsies (MASC) com a requisits de procedibilitat en matèria civil i mercantil només contribuirà a dilatar els assumptes que arriben als jutjats i a incrementar el cost de la litigació. Alhora, la nova configuració del judici verbal en el que s'hi afegeixen matèries que fins al moment es tramitaven per l'ordinari i l'elevació del criteri de la quantia als 15.000 euros no aporta garanties d'agilització doncs, paral·lelament a la desaparició en molts casos del tràmit de la vista, s'introdueixen altres tràmits d'escrits de valoració de la prova, per exemple. Alhora, la possibilitat de dictar oralment les sentències i que si cap de les parts mostra la intenció de recórrer, es pugui declarar la seva fermesa en aquell mateix acte, resulta força inversemblant que qualsevol part renunciï a un dret d'aquesta naturalesa sense ni tan sols

⁸³ Rodríguez-Ríos, Santiago-Francisco. (2021). Intento legal e intento empresarial de frenar la ocupación ilegal de viviendas. Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre Desokupa. *Trabajos de doctorandos / Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje* (2/2021). 259-282. <http://institutovascodederechoprocesal.com/sites/default/files/files/Santiago%20Fco%20Rodriguez7.pdf>

⁸⁴ Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia 121/000097 (2022). Boletín Oficial de las Cortes Generales (97). https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-97-1.PDF

haver pogut llegir la resolució. La idea subjacent en tot aquest entramat de reformes legislatives és reduir la litigiositat evitant l'entrada d'assumptes als tribunals, el que pot impactar de ple en la tutela judicial efectiva.

En definitiva, una tasca tècnica ingent quan la resolució, almenys a curt termini, es troba a les mans del Govern a través dels Pressupostos Generals de l'Estat. Així doncs, sembla que els problemes s'enquistaran sense que hi hagi voluntat d'anar a l'arrel. Una altra oportunitat perduda, i no n'anem precisament sobrats.

6 REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

Achón Bruñén, M.J. (2019). Deficiencias del procedimiento de “okupas” regulado por la Ley 5/2018 y soluciones a los problemas que plantea. *Revista Práctica de Tribunales*, (139), https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE1Qy27DIBD8mnCxVGGnzuPAoY7PVZW6vW_MxkEl4MDimL8v2KpUpIEd7WiG3UdAFzucSdxRKgm-6CEQanDoC42xqDfVteLlgflorIl30bmAjODiRcn5Zt9nlAnbhNeEXeZ1ug4Jx0wWxY5BTwF0a3ux1GrCDi6ptk6ia6LgiCyBPqMXW878zT7fYVIDkLKmAbcGKylF2_F0quOe1xWb0PkkEN9qQEPIILrbx8woGiCfwSU8AJ-nJk2Pyn7c2mvXpPCp1BG4nwCJ9-MzHtgyn8ZIV1B_xevvk0gSmEXMmuP9Tq9LRCeQKORf9-EcdTxbHwAJfNfDtgcp2YBAAA=WKE

Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil III Volumen I* (8ª Edición). Editorial José María Bosch.

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».

Arnau Moya, F. (2021). La preferencia de la vía civil a la penal para recobrar la posesión en las ocupaciones pacíficas de inmuebles. *Revista Boliviana de Derecho*, (32), 798-827, <https://roderic.uv.es/handle/10550/81026>

Arnau Moya, F. (2022). Desahucio por precario y atribución de la vivienda en las crisis familiares. *Actualidad Jurídica Internacional*, (17), 642-689. <https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/84502/20.-Federico-Arnau-pp.-642-689.pdf?sequence=1>

Bonet Navarro, J. (2021). *Los juicios por desahucio*, (5ª ed), Editorial Aranzadi.

Bonfante, N. *Corso didiritto romano*, rist.dellaed., vol.II, *Laproprietà*, Part.I, Milano, Giuffrè, 1966, p. 384; Branca, *Danno temuto e danno da cose inanimate nel diritto romano*, Padova, Cedam, 1937, p.3yss.; Scialoja, *Teoría de laproprietà neldiritto romano*, Roma, Anónima Romana Editoriale, 1933, vol.I, p.388y ss..

Caballol i Angelats, Ll. (2021). Consideracions al voltant del procediment de recuperació immediata de la possessió d'habitatges. *Revista Catalana de Dret Privat* [Societat Catalana d'Estudis Jurídics] (23), 43-79, <https://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000304/00000040.pdf>

Cámara Ruiz, J. (1999). Las medidas cautelares en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña* (3), 125-143, <https://core.ac.uk/download/pdf/61893784.pdf>

Carretero Sánchez, S. (1994). La propiedad: bases sociológicas y jurídicas del concepto en la Sociedad postindustrial. [Tesi doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/2175/1/T19459.pdf>

Casielles Solano, N. (2021). Acciones para recuperar la posesión del inmueble ocupado ilícitamente. [Treball de fi de Grau, Universidad de Cantabria]. Repositorio de la Universidad de Cantabria.

<https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/22114/CASIELLESSOLANOMARIA.pdf?sequence=1>

Castán Tobeñas, J. (1992). *Derecho civil español común y foral (edición 12ª)*. Editorial Montecorvo.

Compareixença del Sr. Ignacio Sancho Gargallo a la Comissió de Justícia del Congrés dels Diputats. Diari de Sessions del Congrés dels Diputats., núm. 250, 6 de juny de 2017.

Cruz Villalón, Jesús. (2016). La metodología de la investigación en derecho. *Revista Temas Laborales*, (132), 73-121.

De Diego, F.C. (1959). *Instituciones de Derecho civil, tomo I*, nueva edición revisada y puesta al día por A. de Cosío y Corral y A. Gullón Ballesteros. Editorial no registrada, pág. 401.

De la Reina Tartièrre, G. (2012). El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *Revista La Notaría* (2), 49-66, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4034057>

Díez Picazo, L. (1978). *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial, Volumen II* (1ª Edición). Editorial Tecnos.

Díez Picazo, L y Gullón, A. (1990). *Sistema de derecho civil volumen 3º*. (5ª edición). Editorial Tecnos.

Díez Picazo, L., Ponce de León, L. *Sistema de Derecho Civil, Volumen III, (Tomo I)*, 9ª ed., Tecnos, Madrid, 2016, pág. 88-89.

Fuentes-Lojo Rius, A. (2018). Problemática práctica de la nueva modalidad de interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de viviendas, *Revista Actualidad Civil* (12), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6771355>

Garberí Llobregat, J., *Los nuevos juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Barcelona, 2009, p. 48.

Gómez, J.M. (2017-03-09) Los Mossos desalojarán mañana a los okupas de la Llagosta por orden del juez de Mollet. *Revista del Vallès*. <https://revistadelvalles.es/2017/03/09/los-mossos-desalojaran-manana-a-los-okupas-de-la-llagosta-por-orden-del-juez-de-mollet/>

Herrero Casajús, J. El precario: del Derecho romano al Derecho actual. [Treball Final de Grau, Universidad de Zaragoza]. Repositorio de la Universidad de Zaragoza. <https://zaguan.unizar.es/record/90196/files/TAZ-TFG-2019-1238.pdf>

Illescas Rus, A.V. (2001). La incomparecencia del demandado en el juicio de desahucio. *Actualidad Civil* (2), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=115498>

Institut Cerdà. (2017). *La ocupación il·legal: realidad social, urbana y económica. Un problema que necesita solución*. (Publicació núm. 4/2017). <https://docplayer.es/67330667-La-ocupacion-illegal-realidad-social-urbana-y-economica-un-problema-que-necesita-solucion-institut-cerda.html>

Jiménez Horwitz, M. (2010). La posesión, concepto y utilidad. Dins J.A. Torres Lana (ed.), *Introducción al estudio de los derechos reales, la posesión*, 67-94. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6201831>

López Jara, M. (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. *Actualidad Civil* (6), *Diario La Ley* 6351/2018. <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNzc1MzQ7Wy1KLizPw827DM9NS8klQAn1F5eSAAAAA=WKE>

Magro Servet, V. (2011). *Casuística de la acción interdictal de retener o recobrar la posesión. Respuesta de los tribunales*. *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, (3), 6-9.

Magro Servet, V. (2019). Análisis de la STC, de 28 de febrero de 2019, desestimando recurso contra la Ley 5/2018 en materia de ocupación de viviendas. *Práctica de Tribunales* (139), *Diario La Ley* 8775/2019. <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNLcwNTS7Wy1KLizPw827DM9NS8klQAaUKqmCAAAAA=WKE>

Mayor del Hoyo, M.V. (2015). La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español. *Revista de Derecho de Santiago* (7), 137-152, <https://zaguan.unizar.es/record/84699>

Martínez del Toro, Susana. (2019). Diligencias preliminares. Análisis jurisprudencial. *Revista de Jurisprudencia* (1), 30-43, <https://elderecho.com/diligencias-preliminares-analisis-jurisprudencial>

Oficina per l'Okupació de Karcelona. *Despegando, Manual de Okupación*, volumen 1º. [Fulletó] https://issuu.com/okupaziobulegoa/docs/manual_vol.1_despegando

Ortells Ramos, M. (1999). Las medidas cautelares en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. *Revista Xurídica Galega* (25), <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3004881>

Pantaleón Prieto, A.F. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dir. Manuel Albaladejo), tomo VIII, Editorial EDERSA, pàg. 359-388.

Perea González, Á. 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, V., Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un inmueble, *Diario La Ley*, (9008), 19-30, <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiMTS1NLE7Wy1KLizPw827DM9NS8klS13MSSktQiWz9HAFMMV3AqAAAAWK E>

Pérez Ureña, A. A. (2012). Supuestos de exigencia de caución en la fase de admisión de demandas y trámite en el proceso civil. *Revista de Jurisprudencia* (2), <https://elderecho.com/supuestos-de-exigencia-de-caucion-en-la-fase-de-admision-de-demandas-y-tramite-en-el-proceso-civil-2>

Ramos Pérez, J.J. “La acción ex art. 41 de la ley hipotecaria. Noticias.Jurídicas.com, 23-10-2012. Disponible a: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4802-la-accion-ex-art-41-de-la-ley-hipotecaria/>

Rives Seva, J.M. Aspectos procesales en las demandas sobre tutela sumaria ante situaciones de perturbación o despojo de la posesión. *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, (3), 1-14, <https://elderecho.com/aspectos-procesales-en-las-demandas-sobre-tutela-sumaria-ante-situaciones-de-perturbacion-o-despojo-de-la-posesion>

Salvador Mulet, A. Estudio histórico-crítico de la ocupación. Especial referencia a la no susceptibilidad de ocupación de inmuebles [Treball Final de Grau, Universitat Jaume I]. Repositori Digital de la UJI. <https://1library.co/document/qo5wn80y-estudio-historico-critico-ocupacion-referencia-susceptibilidad-ocupacion-inmuebles.html>

Sánchez Muñoz, I. (2019). Aspectos jurídicos de la ocupación de inmuebles. [Treball Final de Màster, Universidad de Alcalá de Henares]. <https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/40948/TFM%20-%20Irene%20Sánchez%20Muñoz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

San Cristóbal Reales, Susana. (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal* (46), 11-12, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6573095>

Schumann Barragán, G. (2018). 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* (9264), <https://eprints.ucm.es/id/eprint/61265/1/Guillermo%20Schumann.%20El%20proceso%20de%20tutela%20sumaria%20de%20la%20posesión.%20E-prints%20UCM...pdf>

Sola Recena, Adolfo (2022). Aspectos procesales de la recuperación de la posesión de las viviendas ocupadas ilegalmente. *Justicia: Revista de derecho procesal*, (2), pág. 457-508. Disponible a: app.vlex.com/#!/search/jurisdiction:/ES/tutela+sumaria+de+la+posesión/#vid/aspectos-procesales-recuperacion-posesion-868422170

Soler Pascual, L.P. (2018). Compatibilidad entre las medidas cautelares anteriores a la demanda de recuperación de la posesión y la medida especial de recuperación de la posesión introducida por la Ley sobre ocupación ilegal de viviendas. *Revista de Derecho Inmobiliario* (69), 24-52. <https://elderecho.com/compatibilidad-entre-las-medidas-cautelares-anteriores-a-la-demanda-de-recuperacion-de-la-posesion-y-la-medida-especial-de-recuperacion-de-posesion-introducida-por-la-ley-sobre-ocupacion-ilegal-de-viv>

UAB-CICAC. Observatori Social i Econòmic de la Justícia. (2016). Informe sobre l'estat de l'Administració de Justícia a Catalunya. [Informe acadèmic]. <https://www.cicac.cat/wp-content/uploads/2017/05/Informe2016-2.pdf>

Vélez Toro, J. El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente. (2019). Revista General de Derecho Procesal (49), 37-62, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7191044>

7 JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ

- Sentència del Tribunal Suprem 581/2017, Sala 1^a, de 26 d'octubre, [JUR 2017/4688].
- Sentència del Tribunal Suprem 614/2020, Sala 1^a, de 17 de novembre de 2020, [JUR 2020/4288].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Màlaga 120/2008, Secció 5^a, de 27 novembre 2008, [JUR 2008/1260].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Palència 25/2020, Secció 1.^a, de 18 de maig de 2020, [JUR 2020/120994].
- Sentència del Tribunal Constitucional 170/1989, Ple, de 19 d'octubre, [RTC 1989/170].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Gipuzkoa 178/2014, Secció 2^a, de 20 d'octubre, [JUR 2015\14883].
- Sentència del Tribunal Suprem 626/2008, Sala 1^a, de 30 de juny, [JUR 2008/3317].
- Sentència del Tribunal Suprem 691/2020, Sala 1^a, de 21 de desembre, [JUR 2020/5037].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Múrcia 46/2007, Secció 5^a, de 27 de març, [JUR 2007/338722].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 3835/2020, Secció 4^a, de 9 de juny, [ECLI:ES:APB:2020:3835].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 229/2020, Secció 13^a, de 29 de maig, [JUR 2020/206602].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 90/2020, Secció 16^a, de 19 de maig, [JUR 2020/187285].
- Sentència del Tribunal Constitucional 32/2019, Ple, de 28 de febrer, [RTC 2019/32].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 3835/2020, Secció 13^a, de 9 de juny, [JUR 2020/219261].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid 264/2018, Secció 18^a, de 4 de juliol, [JUR 2018/227862].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 13716/2019, Secció 13^a, de 22 de novembre, [ECLI:ES:APB:2019:13716].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 95/2021, Secció 19^a, de 25 de febrer, [JUR 2021/137/913].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Jaén 651/2001, Secció 1^a, de 20 de desembre, [JUR 2002/46572].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Santa Cruz de Tenerife 192/2006, Secció 1^a, de 31 de maig [JUR 2006/206163].

- Sentència del Tribunal Constitucional 45/2002, Ple, de 25 de febrer, [RTC 2002/45].
- Sentència de l'Audiència Provincial d'A Coruña 69/2011, Secció 5ª, de 25 de maig de 2011, [JUR 2011/280341].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Lugo 76/2018, Secció 1ª, de 22 de febrer, [JUR 2018/107563].
- Sentència del Tribunal Suprem 859/2005, Sala 1ª, de 16 de novembre, [JUR 2005/7634].
- Sentència del Tribunal Suprem 683/2020, Sala 1ª, de 15 de desembre, [JUR 2020/4965].
- Sentència de l'Audiència Provincial d'A Coruña 608/2006, Secció 4ª, de 29 de maig, [JUR 2006/192055]
- Sentència de l'Audiència Provincial de Las Palmas 81/2008, Secció 5ª, de 10 de maig, [JUR 2008/164763].
- Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo 9/2001, Secció 2ª, de 5 de gener, [JUR 2001/723].

-
- Espanya. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil (BOE núm. 206, 25-07-1889).
 - Espanya. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. (BOE, núm. 281, 24-11-1995).
 - Espanya. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE, núm. 7, 07-01-2000).
 - Catalunya. Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC núm. 4640, 24-05-2006).
 - Espanya. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. (BOE núm. 142, 12-06-2018).
 - Espanya. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE núm. 58, 27-02-1946).