

Dossier jurídico  
**Derecho Civil**

# Procedimientos sobre arrendamientos



**tirant**  
**PRIME**

Dossier jurídico

## Procedimientos sobre arrendamientos

**Miguel Alcalá, Gloria Solana,  
Almudena Sanabria & José Sainz**

Autores

### INTRODUCCIÓN

Los procedimientos sobre arrendamientos de inmuebles constituyen una de las materias que más asuntos genera en los juzgados. La siempre constante serie de reformas en el procedimiento arrendaticio se ha incrementado en los últimos años con motivo, primero de la crisis financiera mundial y, más recientemente con la declaración del estado de alarma provocado por la Covid-19, que ha dado lugar a multitud de modificaciones dirigidas a asegurar el derecho a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad económica.

Con ocasión de esta situación han sido dictadas normas que distinguen entre arrendadores personas físicas y personas jurídicas, introducen conceptos nuevos como el de «gran tenedor» y «zonas de mercado residencial tensionado» cuya aplicación práctica es dudosa ya que depende de la declaración de tales zonas por la correspondiente Comunidad Autónoma, no siempre participe de las políticas de vivienda del Gobierno.

El presente documento pretende resumir y recoger la normativa y los diferentes aspectos fundamentales a tener en cuenta por arrendadores y arrendatarios en un procedimiento arrendaticio de bienes inmuebles

### NORMATIVA RELEVANTE

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos  
**TOL231.076**

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos  
**TOL320.222**

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda **TOL9.568.821**

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil **TOL172.336**

RD-L 8/2020 medidas urgentes / aplazamientos de desahucios y lanzamientos.- Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 **TOL7.822.864**

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos **TOL63.784**

Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento **TOL7.481.354**

## **CLASE DE PROCEDIMIENTOS**

La LEC distribuye los procedimientos sobre arrendamientos al Juicio ordinario y al Juicio Verbal, siendo este último el principal procedimiento por el que se deciden los conflictos más habituales en esta materia.

### **JUICIO ORDINARIO**

La competencia del juicio ordinario en materia de arrendamientos viene atribuida por el artículo 249.1 apartados 6º y 7º LEC.

#### **. - Cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles (artículo 249.1.6º LEC)**

*«1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:*

*6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el*

*proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley.»*

Así pues, corresponde decidir por el juicio ordinario, por razón de la materia, cualquiera que sea su cuantía, cualquier asunto relativo a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, **con las excepciones siguientes:**

- Que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o,
- Del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia o,
- Salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley

Como veremos las acciones excluidas del juicio ordinario son las atribuidas a la tramitación del juicio verbal.

#### **. – Retracto arrendaticio (Art. 249.1. 7.º)**

Se decidirá por los trámites del juicio ordinario, las demandas por las que se ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo.

Esta acción hay que ponerla en relación con el artículo 25 de la LAU, que regula el derecho de adquisición preferente del arrendatario, regulando el derecho de tanteo y el derecho de retracto, con remisión al artículo 1518 CC.

No obstante, el derecho de tanteo y retracto es susceptible de renuncia por parte del arrendatario (art. 25.8 LEC).

#### **.- Tramitación del juicio ordinario**

La tramitación del Juicio ordinario se contiene en el Título II de la LEC, (artículos 399 a 436)

#### **. – Competencia.**

La competencia territorial corresponde al tribunal del lugar en que esté sita la finca (art. 52.1.7º LEC)

### **JUICIO VERBAL**

La competencia del juicio verbal en materia de arrendamientos viene atribuida por el artículo 250.1 apartados 1º, 2º, 4º de la LEC.

*«Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.*

*1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:*

*1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.*

*2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*

*4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

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

Así pues las acciones que se decidirán por el Juicio Verbal son:

- *Reclamación de rentas o cantidades debidas*
- *Desahucio por impago de rentas o cantidades debidas (con o sin reclamación de las rentas)*
- *Desahucio por expiración del plazo legal o contractual*
- *Procedimiento por precario*
- *Procedimientos contra ocupación de viviendas*

## **.- Tramitación del juicio Verbal**

La tramitación del Juicio verbal se contiene en el Título III de la LEC, (artículos 437 a 447 bis).

No obstante, existe una remisión a las normas del juicio ordinario respecto a la forma de la demanda, preclusión de alegaciones y litispendencia (art. 437.1 LEC).

#### **. – Competencia.**

La competencia territorial corresponde al tribunal del lugar en que esté sita la finca (art. 52.1.7º LEC)

### **NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACIÓN DEL JUICIO VERBAL**

Nos referiremos a las normas de tramitación del juicio verbal referidas a las acciones arrendaticias.

#### **A) Normas referidas a la demanda**

#### **. – Opciones del arrendador en la demanda de desahucio o de recuperación de la posesión.**

(Art. 437.3 LEC) En la demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante puede:

- Anunciar que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda.
- Podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549.

(Art. 437.3bis LEC) En la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, podrá:

- Dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. (Art. 441 LEC)

- A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer.

(Art. 437.4 3ª LEC) Acumular acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas

### **.- Requisitos de admisibilidad de la demanda en casos especiales (Art. 439 LEC)**

Los requisitos de admisibilidad de la demanda en los casos relacionados con arrendamientos urbanos o aparcería se contienen en el artículo 439 LEC.

**1. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio (Art. 439.3 LEC)**

**2. En los casos de los apartados 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, debe realizarse en la demanda las siguientes indicaciones:**

- a) Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si el demandante es gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3. k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

b.1) En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

b.2) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, el demandante deberá manifestar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de

vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá ser sustituido por:

1º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

**2. En los casos de los apartados 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en los que el demandante sea gran tenedor, el inmueble constituya vivienda habitual del demandado y este se encuentre en situación de vulnerabilidad económica** no se admitirán las demandas en las que:

- No se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

- Lo anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:



1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.

## **B) POSIBILIDAD DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO**

Cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y resulte acreditado la vulnerabilidad de la parte demandada, cabe la posibilidad de que el juzgado acuerde suspender el proceso por un plazo de dos o cuatro meses según el demandante sea persona física o jurídica respectivamente, a la espera de que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas (art. 441.6 LEC)

## **C) NORMAS REFERIDAS A LA CONTESTACIÓN (art. 438 LEC)**

- Si el demandado no compareciere en el plazo otorgado será declarado en rebeldía conforme al artículo 496.
- Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el LAJ lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que la parte demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado a la parte demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

- El demandado, en su escrito de contestación, deberá pronunciarse, necesariamente, sobre la pertinencia de la celebración de la vista.

#### **D) CAUSAS TASADAS DE OPOSICIÓN (ART. 444 LEC )**

- En los casos de desahucio por impago de la renta o cantidad asimilada, el demandado solo podrá alegar y probar el pago o la procedencia de la enervación (Art. 444.1 LEC)
- En el caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor.

#### **E) SENTENCIA. COSA JUZGADA (Art. 447 LEC)**

- El lanzamiento llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario, y en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.
- No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo.

#### **F) SUSPENSIÓN EXTRAORDINARIA DEL JUICIO O DEL LANZAMIENTO HASTA 31/12/2024**

- El artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, modificado por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, ha establecido un incidente de suspensión de los juicios de desahucios y su lanzamiento hasta el 31/12/2024.
- Para que opere la suspensión la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

### **G) RECURSO DE APELACIÓN Y DE CASACIÓN (ART. 449 LEC)**

- En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.
- Los recursos se declararán desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que vengzan o los que deba adelantar. El arrendatario podrá adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se considerará novación del contrato.
- El depósito o consignación podrá hacerse también mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad, en su caso, de la cantidad consignada o depositada.
- Antes de que se rechacen o declaren desiertos los recursos, se debe dar la posibilidad de subsanar su omisión, de acuerdo con el art. 231 LEC.

### **H) EJECUCIÓN (ART. 549 LEC)**

- La solicitud de ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.
- El plazo de espera legal del art. 548 no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo.
- No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441.

## DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

### Acciones que se ejercitan por el juicio ordinario (art. 249.1 6º y 7º LEC)

#### . - Jurisprudencia

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 10/04/2023 RES:162/2023 REC:151/2022.- TOL9.593.116**

#### **Resolución del contrato. Resolución del arrendamiento. Consentimiento escrito del arrendador**

«Es por ello que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en su art. 27 establece como causa de resolución contractual la cesión inconsentida.

La doctrina jurisprudencial ha venido sustentando el principio de "inversión de la carga de la prueba" en virtud del cual la introducción de terceros ajenos a la relación arrendaticia ha de ser satisfactoriamente justificada por el arrendatario para destruir la presunción de ilegalidad que lógicamente se deriva de aquella ocupación del local de negocio ( Sentencia Tribunal Supremo de 29 febrero 1972 [ RJ 1972\1413]).

Para que proceda la resolución del contrato ha de hallarse debidamente acreditado el hecho base, esto es, la introducción de un tercero ajeno al contrato.

Y en orden a esta cuestión debe señalarse que corresponde al demandante (arrendador) acreditar las bases sobre las que fundamenta su pretensión resolutoria, esto es, la introducción de un tercero en el local arrendado, y que, ciertamente, como ello puede verse dificultado por la forma clandestina en que se desarrollan las situaciones, de subarriendo o traspaso al margen de los cauces legales, de ahí que resulta de esencial trascendencia la prueba de presunciones.»

- **Sentencia del Tribunal Supremo, de 30/05/1972.- TOL4.261.791**

#### **Subarriendo para uso distinto. Acción resolutoria. Contrato de arrendamiento**

“CONSIDERANDO que frente al hecho de que siendo la cesión, subarriendo o traspaso inconsentidos causa de resolución del contrato, dichas figuras suelen desarrollarse en la clandestinidad, la jurisprudencia ha venido sentando el principio de la inversión de la carga de la prueba, en virtud del cual la introducción de terceros ajenos

a la relación arrendaticia ha de ser satisfactoriamente justificada por el arrendatario para destruir la presunción de ilegalidad que lógicamente se deriva de aquella ocupación de la vivienda o del local de negocio.”

- **Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Primera, de 21/06/2023 REC:3788/2021.- TOL9.629.185**

### **Resolución contrato de arrendamiento rústico por cesión incontestada**

“En atención a lo expuesto, alcanzamos idéntica conclusión que el Juez de la instancia, cuando tras valorar toda la prueba, con absoluta inmediación y de forma lógica, concluye que estamos ante una cesión incontestada de un aprovechamiento de la finca, que conlleva la resolución del contrato de arrendamiento, al amparo de la cláusula sexta, recogida en el contrato de 21 de octubre del 2013 y además es de aplicación lo dispuesto en el artículo 25.d de la Ley de Arrendamientos Rústicos”. “

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 25/10/2019 RES:1100/2019 REC:404/2018.- TOL7.573.749**

### **Acción resolutoria. Arrendamiento de vivienda. Contrato de arrendamiento. Resolución de contrato cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.**

“Centrado así el único objeto de la apelación, es lo cierto que, en relación con esta causa de resolución, ha venido siendo doctrina comúnmente admitida ( Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1993;RJA 3724/1993), referida al antiguo artículo 114,8ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que permitía la resolución, a instancia del arrendador, cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tenían lugar actividades que de modo notorio resultaran inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, la de que se requería para su apreciación

En la actualidad, habiéndose sustituido la inmoralidad por la ilicitud, habiendo desaparecido igualmente el requisito de la notoriedad persiste sin embargo el requisito de la habitualidad o persistencia de la actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa, o ilícita, para que pueda

servir para fundar el ejercicio de la pretensión resolutoria de la relación arrendaticia.

En cuanto a lo que deba entenderse por actividades molestas, el artículo 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, ya definió como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, aunque la enumeración de supuestos tampoco cabe entenderlo como un catálogo cerrado.”

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, de 27/03/2023 RES:112/2023 REC:474/2022.- TOL9.550.745**

**Contrato de arrendamiento. Resolución del contrato. Resolución del arrendamiento. Resolución de contrato cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.**

“La actividad desarrollada por un Bar, Pub, discoteca o cualquier lugar de ocio y esparcimiento nocturno, en principio no está comprendido dentro del Reglamento, siempre y cuando se desarrollen dentro de la normalidad que le es propia. Claro está que ninguna persona desea tener al lado de su casa un Bar o Pub, por las molestias o incomodidades que origina no tanto su explotación dentro del interior del local, siempre y cuando cuente con todas las licencias y permisos oficiales -como aquí cuenta el Bar iguana arrendado-, sino por todos los problemas que se crean en las inmediaciones del local, y principalmente motivados por su horario de apertura hasta bien entrada la madrugada, por una clientela que en estado de embriaguez o no solo desea divertirse sin pensar en las molestias de todo tipo que pueda causar a los demás, etc., sin embargo de todos estos comportamientos incívicos no puede hacerse responsable al titular del establecimiento que cumple las normas municipales o autonómicas sobre horarios, ruidos, prohibiciones de venta de alcohol a menores, etc.”

#### **. - Formularios**

Demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por cesión o subarriendo inconsentido.- TOL1.067.631

Escrito de contestación a la demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por cesión o subarriendo inconscntido.- TOL9.180.198

Demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato por no ocupar la finca de forma permanente para vivienda.- TOL1.067.627

Demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por cesión o subarriendo inconscntido.- TOL1.067.632 | Fecha Actualización : 20/03/2024

Demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.- TOL1.067.628

Demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por perturbaciones de hecho o de derecho realizadas por el arrendador.- TOL1.067.639

Demanda de resolución de contrato de arrendamiento como consecuencia de la ejecución por parte del inquilino de actividades molestas.- TOL5.757.452

#### . - Consultas

Propietario alquila habitación cuando hay ya inquilinos.- tol9.640.146

Procedimiento indemnización pactada con arrendamiento distinto de vivienda.- tol9.739.417

Arrendamiento hostel.- tol8.648.328

Resolución contrato arrendamiento incumplimiento contractual.- tol9.595.106

#### . - Doctrina

GPS Contratos Civiles Guía Profesional 3ª Edición 2020. Título epígrafe: Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.- TOL7.201.851

100 Preguntas y respuestas prácticas sobre Arrendamientos Urbanos y el Alquiler de Vivienda. 63. ¿Qué es el derecho de tanteo o retracto?.- TOL7.692.795

#### . - JUICIO ORDINARIO: ARTÍCULO 249.1. 7.º LAS QUE EJERCITEN UNA ACCIÓN DE RETRACTO DE CUALQUIER TIPO

## . - Jurisprudencia

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de 15/01/2021 RES:9/2021 REC:139/2019.- TOL8.466.195**

### **Contrato de arrendamiento. Retracto. Sociedad anónima. El plazo para interponer la acción de retracto se encontraba precluido.**

“TERCERO. Sabido es que el ejercicio del derecho de retracto por el arrendatario, al amparo de la LAU exige la concurrencia de una serie de elementos o requisitos, entre los que podemos señalar:

a) Que se trata de una venta o cesión solutoria de una vivienda o local de negocio, sobre entendiéndose que tal venta o cesión han de ser válidas en derecho por no adolecer de vicios y reunir todos los requisitos legales para su validez.

b) Que se ejercite la acción por el arrendatario, carácter que ha de tener en el momento de producirse la transmisión onerosa, o al hacerse efectivo extrajudicialmente el derecho de retracto, debiendo, además, el arrendatario ocupar efectivamente el piso o local de que se trate (sent. T.S. 17-5-54), por cuanto el art. 47 exige esa doble condición de arrendatario y ocupante, exigencia lógica ya que no debe concederse tal derecho a quien con sus propios actos está demostrando con su no uso, que no le es necesaria la vivienda o local (Sent. T.S. 6-6-59, 3-3-65, 29-1-66, 14-2-66, 27-3-67, 9-6-69, 3-12-70...).

c) Que la acción se ejercite dentro del plazo de 60 días a partir de la notificación fehaciente al arrendatario de la condiciones esenciales de la venta, mediante entrega de la copia de la escritura en que fue formalizada, notificación que no es necesaria cuando se pruebe el conocimiento cabal completo por el retrayente de la operación de venta, así como de todas las condiciones esenciales, habiendo señalado el T.S. Entre los casos en los que no se da aquella necesidad, cuando se da por notificación de un modo expreso o tácito, (haber pagado las rentas al nuevo propietario por ejemplo), o sabido por cualquier conducto.

d) El retrayente habrá de reembolsar al comprador el precio de la venta y demás gastos legítimos.

e) El retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida. En el caso presente, la sentencia apelada desestima la pretensión en razón a que



la acción está caducada, al haberse interpuesto la demanda transcurridos 60 días (ex art. 48 LAU.”

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 05/07/2019 RES:321/2019 REC:242/2019.- TOL7.452.315**

**Podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del código civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación fehaciente prevenida**

“Establece el nº 1 del art. 25 de la LAU que en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes, añadiendo el nº 3 que podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación fehaciente prevenida en el apartado 2º anterior y que ha de incluir la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

Pues bien, resulta absolutamente baladí quien viniera obligado a realizar esa notificación; si el propietario de la vivienda, su arrendador, o el adquirente. Lo único relevante para que el arrendatario pudiese ejercitar ese derecho de adquisición preferente era que no se le hubiese notificado de manera fehaciente las anteriores circunstancias, básicamente el precio y las condiciones de la venta, y ello no consta que hubiese ocurrido. Ni siquiera se ha llegado a cuestionar que no lo hubiese hecho en el plazo de caducidad legalmente establecido. Tal derecho no surge para el arrendatario de la vivienda arrendada y vendida como una sanción por el incumplimiento de dicha obligación por parte de quien pudiese venir obligado a comunicar tales datos, sino por el simple hecho de producirse la venta.

El hecho de que se exija la notificación fehaciente al arrendatario del precio y de las condiciones de la transmisión, excluye la posibilidad de que pueda darse por realizada con la simple publicación de edictos previos a la subasta en el procedimiento de ejecución y, por ello, antes de que se produjera su adjudicación.”

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 25/09/2022 RES:558/2022 REC:995/2021.- TOL9.294.401**

**La sentencia de primera instancia desestima la demanda rectora del procedimiento, en la que la entidad arrendataria de un determinado local de negocio ejercita acción de retracto arrendaticio urbano ante la venta de dicho inmueble a la entidad demandada plasmada en escritura de compraventa de fecha 17/02/2020 considera caducada la acción de retracto**

Analizando el primero de dichos preceptos la Sala 1ª del Tribunal Supremo en su sentencia de 21 de noviembre de 2016 señala que "Se desprende de dicha norma la exigencia al adquirente de una conducta activa a efectos de consolidar su adquisición una vez transcurra el plazo apto para el ejercicio del retracto, de modo que está obligado a notificar fehacientemente al arrendatario todas las condiciones de la venta cuyo conocimiento resulta necesario para poder decidir sobre el ejercicio del retracto y sólo a partir de ese momento comienza a correr el plazo de caducidad de treinta días establecido en la ley. En el presente caso tanto la sentencia dictada por el Juzgado como la de la Audiencia Provincial ponen de manifiesto una actuación insuficiente de la adquirente en este sentido, siendo la propia parte demandante la que hubo de realizar las actuaciones propias ordenadas a conocer las condiciones de la venta y, desde que las conoció hasta el ejercicio de la acción de retracto, no había transcurrido el plazo de caducidad de treinta días del artículo 25 LAU .

Cabe citar al respecto la sentencia de esta sala núm. 828/2010, de 17 diciembre , según la cual «debe modularse el rigor del mandato contenido el artículo 25.3 LAU , en el sentido de que pese a que el precepto establece que el derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, tal notificación no resulta necesaria cuando aparezca probado que el arrendatario ha tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones. Este será el momento de inicio del cómputo del plazo de caducidad que establece el artículo 25. 3 LAU ( STS 24 de abril de 2007 [RC n.º 2440/2000 ] entre otras)».

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de 10/10/2022 RES:761/2022 REC:583/2021.- TOL9.455.867**

**Es objeto de apelación la sentencia que desestima íntegramente la acción de retracto arrendaticio al entender que se ejercitó una vez transcurrido el plazo de treinta días que dispone el artículo 25. 3 ley de arrendamientos urbanos.**

Pese a ello la sentencia ha de ser confirmada. La actora como arrendataria de la vivienda gozaba de un derecho de adquisición preferente que no podía ser ignorado - como no lo fue por la Administración - por el hecho de haberse pactado en el contrato que: «NOVENA.- El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, y que teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato» y ello toda vez que dicha cláusula resulta nula de pleno derecho al contrariar lo previsto en el art. 4.4 LAU (que dispone que "La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos"). Al no haberse hecho de forma expresa la exclusión del art. 25 no puede considerarse que la actora renunciara a la aplicación de la norma que regula el derecho de adquisición preferente. Adviértase que la "renuncia" sería siempre a la aplicación de la ley y no al propio derecho que regula que, a fecha de formalización del contrato, aún no había nacido.

Pero los derechos de adquisición preferente que regula el art. 25 LAU, el tanteo y el retracto, no son alternativos para la arrendataria. No puede la arrendataria optar por uno u otro cuando ha tenido oportunidad de ejercer el tanteo, de forma que si no lo ejercita, pudiendo hacerlo, no podrá ejercitar el retracto. Y es que según dispone el art. 25.3 LAU podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto ... cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida (la notificación del tanteo) o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, de 29/11/2022 RES:354/2022 REC:241/2022.- TOL9.423.499**

**La sentencia dictada en primera instancia desestima la demanda, al quedar extinguido el arrendamiento con la venta de la vivienda en pública subasta y al no constar inscrito en el registro de la propiedad, careciendo, por tanto, el actor del derecho que pretende hacer valer.**

SEGUNDO: Atendiendo a los hechos probados en el procedimiento y a la jurisprudencia del TS, el recurso de apelación no puede prosperar al ejercitarse la acción de retracto cuando el contrato de arrendamiento estaba ya extinguido con ocasión de venderse la finca en pública subasta y no constar inscrito en el Registro de la Propiedad.

El TS en la sentencia nº 379/2021 de 1 de junio, se refiere a la extinción del contrato por adjudicación a un tercero de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria bajo la vigencia de la Ley 4/2013, de 4 de junio, al tratarse de un arrendamiento no inscrito en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia, el actor carece de la acción de retracto que ejercita al quedar extinguido el arrendamiento por ministerio de la ley a consecuencia de subastarse el inmueble en ejecución de una sentencia.

#### . - Formularios

Demanda de retracto arrendaticio urbano.- TOL8.784.166

Notificación del arrendador comunicando al arrendatario su intención de vender la vivienda arrendada.- TOL1.426.748

Notificación del arrendador comunicando al arrendatario su intención de vender la vivienda arrendada.-TOL1.066.860

Renuncia al derecho de tanteo y retracto por el arrendatario.- TOL7.486.283

Demanda ejercitando la acción de retracto de finca rústica.- TOL8.221.796

#### . - Consultas

Arrendamiento de industria retracto venta local comercial.- tol7.885.336

Arrendamiento rustico: retracto arrendatario.- tol10.042.060

Retracto legal en procedimiento ejecución.- tol8.267.297

Retracto arrendaticio.- tol8.462.599

#### - Doctrina

El retracto de comuneros: perspectiva jurisprudencial. 2. Otros retractos legales.- TOL4.319.498

Retracto.- TOL1.391.225

Parte 2. Capítulo 3. Derecho de tanteo y retracto.- TOL9.243.491

. - **Tarjetas**

- Retracto

**ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE RENTAS (Art. 250.1.1º LEC)**

. - **Jurisprudencia**

**Audiencia Provincial de Les Illes Balears, de 19/02/2020 RES:62/2020 REC:639/2019 TOL8.282.830**

**Contratos de arrendamiento como celebrados en fraude de ley, pues se pretende que sean contratos de arrendamiento de temporada lo que en realidad son arrendamiento de vivienda habitual de los arrendatarios**

“En la demanda inicial, de desahucio por falta de pago de la renta y de reclamación de rentas, que ha quedado reducida a la reclamación de rentas dado que se entregaron las llaves de la vivienda el 3 de abril de 2018, expone la parte demandante que en fecha 1 de mayo de 2015 firmó un contrato de arrendamiento sobre la vivienda objeto del procedimiento, con una duración pactada hasta el 31 de octubre de 2015 y una renta mensual de 1.000 euros.

Se acompañan con la demanda los contratos y, a los efectos de lo que es objeto de resolución en el procedimiento, la comunicación recibida del letrado de los arrendatarios en fecha 27 de abril de 2017, en ella se comunica su consideración de que los sucesivos contratos de arrendamiento como celebrados en fraude de ley, pues se pretende que sean contratos de arrendamiento de temporada lo que en realidad son arrendamiento de vivienda habitual de los arrendatarios. Es por ello por lo que consideran que se encuentra prorrogado de forma legal, hasta que transcurran tres años desde la firma del primero de ellos de forma ininterrumpida el 1 de mayo de 2015.”

**Audiencia Provincial de Málaga, de 24/03/2015 RES:157/2015 REC:276/2014 TOL5.438.666**

**Impago del arrendamiento. Accion resolutoria. Arrendamiento de local de negocio**

«En relación a la compensación practicada de la suma de 3.224,00 aplicada sobre la suma reclamada en concepto de suministros y otros gastos (finalmente reclamada de 8.136,75 ), debe aclararse que en la regulación de la compensación en el Código Civil no existe disposición alguna que impida realizar la compensación en la forma efectuada por la parte actora, tratándose de deudas líquidas, vencidas y exigibles, por lo que se estima adecuada la compensación efectuada de la suma entregada en concepto de garantía de apertura, sin que tenga obligación la parte apelada de efectuar la compensación con respecto a las cantidades reclamadas en este procedimiento.

En cuanto a los gastos comunes, estamos en presencia de gastos del llamado Proyecto Comercial, que deben ser satisfechos por el arrendatario de manera periódica, previa presentación de los recibos, y que conforme a lo establecido en el párrafo quinto de la cláusula sexta del contrato las partes convienen que "la falta de pago de los gastos señalados anteriormente tengan los mismos efectos que la falta de pago de la renta", lo que permite concluir que tales gastos tienen la misma consideración de cantidad asimilada a la renta.

En cuanto a la fianza, no habiéndose ejercitado la acción de resolución contractual no puede procederse a la devolución de la fianza ni a la deducción de su importe de la suma reclamada en concepto de renta o cantidades asimiladas a ella, por cuanto la fianza prevista en el artículo 36 de la L.A.U . tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, debiendo ser devuelta por el arrendador a su finalización, es decir, al momento en que el actor deje el local a disposición de la sociedad demandada, momento en que podrá determinarse si se entrega en buen estado y si dicha suma está sujeta a otras responsabilidades.»

**Audiencia Provincial de Córdoba, de 30/09/2021 RES:992/2021 REC:697/2020 TOL8.791.430**

**Contrato de cultivo de aparcería. Impago del arrendamiento. Resolución del arrendamiento**

«Siendo indiscutida la realidad de los contratos de arrendamiento (esto es, la tenencia y disfrute que de las fincas arrendadas ha tenido don Laureano) y la propiedad que don Jon ostenta sobre las mismas y, por ende, el derecho que le asiste a la percepción de la renta

correspondiente a los acotados periodos; se ha de señalar que corresponde a don Laureano la carga -material y formal ex artículo 217-1 y-3- de probar el abono de las rentas que se dicen impagadas y ello con el efecto, caso de no ofrecer una cumplida prueba al respecto, que viene indicado en la norma primeramente citada ("cuando, al tiempo de dictarse sentencia... el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimara las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado por el convenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones").

Pues bien; sobre esta base de atribución de la regla de la carga de la prueba, se ha de señalar:

-En contra de lo sostenido en la sentencia apelada, no apreciamos que el documento identificado como "num. 5 agrupado de la contestación" sea acreditativo del abono que don Laureano afirma haber realizado a su cuñada doña Raimunda, de la renta de las fincas de Santaella correspondientes al año 2015. Téngase presente que dicha documental son unos meros extractos de una libreta de ahorros de la que son titulares don Laureano y su esposa doña Gema y que la mera constancia de reintegros no es indicativa del destino de las cantidades recibidas en metálico. Téngase además presente que los pagos deben de hacerse a las personas en cuyo favor estuviese constituida la obligación, y nada se explicita adecuadamente en orden al efecto liberatorio de un pretendido pago a favor de quien no es arrendadora de las fincas, ni consta que ostente la representación del auténtico arrendador, esto es don Jon, para recibir dicho pago en su nombre.»

**Audiencia Provincial de Cáceres, de 15/10/2021 RES:851/2021 REC:1024/2021 TOL8.703.151**

**Impago del arrendamiento. Arrendamiento rustico. Junta de propietarios**

«En consecuencia, perteneciendo la finca a una comunidad de propietarios y actuando en el tráfico jurídico a través de sus administradores- copropietarios, es obvio que D. Roman , que actúa en nombre y beneficio de la comunidad tiene legitimación activa para reclamar las rentas adeudadas»

**Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, de 03/07/2020  
REC:92/2020 TOL8.082.991**

«En el presente caso se observa, efectivamente, que la competencia territorial para conocer de la demanda de reclamación de rentas impagadas por el demandado a la actora corresponde al Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcobendas, puesto que el inmueble objeto del arrendamiento se encuentra en la localidad de PEDREZUELA, CALLE000 , nº NUM000 , URBANIZACION000 C.P. 28723, perteneciente al partido judicial de Alcobendas.»

**Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de 30/09/2011  
RES:440/2011 REC:233/2011 TOL2.267.798**

**Procede la reclamación efectuada del pago de rentas reclamadas, al admitir el demandado-recurrente adeudar una parte de la cantidad reclamada y estimarse en lo sustancial el resto**

«SEGUNDO.- La demandada apelante alega que en la sentencia se acogió su alegación defensiva de no ser exigible todo el mes de agosto completo sino solamente los veinte días en que lo ocupó por lo que conforme al artículo 394.2 de la Ley de enjuiciamiento civil no procedía la estimación íntegra de la demanda ni la imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Este argumento no es de recibo en el concreto caso reexaminado y debe reputarse que efectivamente existió una sustancial estimación de la demanda pues el actor no vio rechazadas todas sus pretensiones, al contrario, todas fueron acogidas si bien el concepto renta por el disfrute del mes de agosto fue matizado y adecuado al uso de las dos tercera partes del mes y reducido en su tercera parte, lo que en el total reclamado entraba un acogimiento del 91,66%.»

**Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, de 12/07/2013  
RES:368/2013 REC:449/2012. TOL3.990.444**

**Impago del arrendamiento. Arrendamiento de vivienda.  
Indemnización danos y perjuicios**

«Respecto de la acción de reclamación de rentas, ha quedado probado que el demandado no tuvo conocimiento de la presente demanda hasta el 14 de julio de 2.011, en el que le fue notificada (folio 97) y que no tuvo conocimiento de que la actora interpuso idéntica demanda a la presente el 26 de marzo de 2.004 (folio 53), respecto a la que, en fecha



19 de mayo de 2.008, se dictó auto por el Juzgado de primera instancia número 50 de Barcelona , declarando la caducidad de la instancia de conformidad con el artículo 240.2 de la L.E.C ., teniéndose al actor por desistido de la demanda, pudiendo promover nueva demanda (folio 83).

Considera que la demanda presentada el 26 de marzo de 2.004 ha interrumpido el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1.966 del Código Civil , pues la demanda fue admitida y no dice la ley que el no conocimiento del demandado de dicha demanda impida la interrupción de la prescripción.

En este sentido, la sentencia de 11 de diciembre de 2.000 de la Audiencia Provincial de Lleida considera que " la demanda que los actores interpusieron, aunque no fuese admitida a trámite, cumplía con la exigencia del artículo 1.973 del Código Civil , es decir, producía el efecto de interrupción de la prescripción, ya que el citado artículo sólo requiere el ejercicio de la acción para interrumpir el plazo de prescripción extintiva que regula, a diferencia de la prescripción adquisitiva del artículo 1.946 que estipula que su interrupción sólo se producirá en caso que haya seguido un procedimiento que finalice con resolución favorable, pues mientras para la prescripción adquisitiva el código civil exige en el artículo 1.946 que la interrupción solo se producirá en caso que se haya seguido un procedimiento que acabe con resolución favorable, en cambio, no realiza una previsión idéntica para la prescripción extintiva, por lo cual cabe entender que el artículo 1.973 sólo requiere el ejercicio de la acción para interrumpir el término de la prescripción, el cual comenzará a contar de nuevo cuando acabe el proceso judicial ya sea por desistimiento, caducidad de la instancia o por otra resolución judicial que no impida volver a plantear la cuestión litigiosa»

### **ACCIÓN DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS O EXPIRACIÓN DEL PLAZO (ART. 250.1.1º LEC)**

#### **.- Jurisprudencia**

#### **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 31 de enero de 2024, Núm Rec 214/2023. - TOL9.864.171**

Así resulta de la doctrina reiterada de esta sala, que ya desde el auto de 6 de julio de 2004 (rec. 329/2004) explicó con nitidez esta consecuencia, efecto natural, por otra parte, de la regla donde la ley no distingue no cabe distinguir:

"[...] la exigencia impuesta por el artículo 449.1 de la LEC, se erige como un presupuesto procesal necesario para la admisión de los recursos y se impone ya en la fase de interposición del recurso, por lo que no puede ser subsanado mediante un pago o consignación extemporánea, pues es doctrina del TC que dicha consignación no constituye un mero requisito formal, sino una exigencia sustantiva o esencial cuya finalidad es asegurar los intereses de quien ha obtenido una sentencia favorable. Tal requisito de recurribilidad debe interpretarse, sin embargo, de una manera finalista o teleológica atendiendo tanto a la propia finalidad que con su imposición persigue el legislador -que no es otra que asegurar que el sistema de los recursos no sea utilizado como instrumento dilatorio- como al principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y a la regla general del artículo 11.3 de la LOPJ. De esta forma, la misma doctrina constitucional ha venido a distinguir entre el hecho del pago o consignación, en el momento procesal oportuno, y el de su prueba o acreditación, permitiendo la subsanación de la falta de esta última cuando no se hubiese facilitado justificación de ese extremo, por ser éste un requisito formal susceptible de tal cosa, de tal forma que sólo puede justificar una inadmisión del recurso previa la concesión de un plazo para la subsanación sin que se hubiera cumplido con el mencionado requisito ( SSTC 344/1993, 346/1993 y 100/1195). Tal subsanación no cabe respecto del hecho del pago o consignación en sí mismos, que constituye un requisito esencial para acceder a los recursos que no cabe reputar desproporcionado, atendidos los fines a que está ordenado ( SSTC 100/1995 y 26/1996, entre otras).

**Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de abril de 2021, Núm Rec 2858/2020.- TOL8.409.808**

[...] formaliza recurso de casación contra la sentencia dictada en segunda instancia en el marco de un juicio verbal tramitado por razón de la materia (desahucio por expiración del plazo, artículo 250.1.1.º de la LEC). Por consiguiente, el cauce casacional adecuado es el previsto en del artículo 477.2.3.º de la LEC, lo que exige al recurrente la debida justificación del interés casacional en los términos dispuestos en el Acuerdo sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal adoptado por esta sala con fecha de 27 de enero de 2017. Y ello a pesar de la alegación del recurrente

relativa a que el cauce adecuado es el del artículo 477.2.2.º de la LEC por ser un procedimiento de cuantía superior a 600.000 euros pues, como hemos visto, el objeto de las demandas acumuladas es la determinación de la actualización de renta y fianza.

El recurso de casación, formulado al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC, se articula en un motivo único en el que alega la infracción del artículo 10.1 de la LPH (sic, si bien hay que entender que se refiere a la LAU de 1994 en su redacción operada tras la reforma de 4 de junio de 2013) en relación con los artículos 1.4 y 7.1 del CC por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a la prórroga del contrato de arrendamiento por sucesivas anualidades tras el transcurso del periodo de tres años de prórroga legal en relación con las doctrinas de los actos propios y de la buena fe. La recurrente alega que el hecho de haber renunciado a la acción ejercitada en el seno de los autos juicio verbal de desahucio n.º 155/2018 no supone que la arrendadora ya no quisiera denunciar la prórroga voluntaria del contrato, sino todo lo contrario, pues en el escrito de renuncia no manifestó tal extremo. Aduce que el plazo de un mes con el que es preciso comunicar al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato es un plazo mínimo, no máximo.

### **TOL9.730.960 Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de octubre de 2023, Núm Rec. 4366/2023**

La doctrina de la sala sobre el alcance general que debe darse a la exigencia prevista en el art. 449, apartados 1 y 2 LEC, es que El art. 449.1 LEC se aplica a aquellos procedimientos que lleven "aparejado el lanzamiento", y también al desahucio por expiración del plazo, como es el caso que nos ocupa. Así resulta de la doctrina reiterada de esta sala, que ya desde el auto de 6 de julio de 2004 (rec. 329/2004) explicó con nitidez esta consecuencia, efecto natural, por otra parte, de la regla donde la ley no distingue no cabe distinguir. La aplicación del art. 449.1 LEC a los procesos de desahucio por expiración del plazo se reitera, entre otros, en los autos de 3 de febrero de 2021, Rec. 829/2020, 20 de enero de 2021, Rec. 212/2020 y 101/2020 y 3 de marzo de 2021 (rec. 250/2020).

Como tenemos dicho (así, últimamente, auto de fecha 30 de marzo de 2022 (queja, 3/2022):

"[...] la exigencia impuesta por el artículo 449.1 de la LEC, se erige como un presupuesto procesal necesario para la admisión de los recursos y se

impone ya en la fase de interposición del recurso, por lo que no puede ser subsanado mediante un pago o consignación extemporánea, pues es doctrina del TC que dicha consignación no constituye un mero requisito formal, sino una exigencia sustantiva o esencial cuya finalidad es asegurar los intereses de quien ha obtenido una sentencia favorable. Tal requisito de recurribilidad debe interpretarse, sin embargo, de una manera finalista o teleológica atendiendo tanto a la propia finalidad que con su imposición persigue el legislador -que no es otra que asegurar que el sistema de los recursos no sea utilizado como instrumento dilatorio- como al principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y a la regla general del artículo 11.3 de la LOPJ. De esta forma, la misma doctrina constitucional ha venido a distinguir entre el hecho del pago o consignación, en el momento procesal oportuno, y el de su prueba o acreditación, permitiendo la subsanación de la falta de esta última cuando no se hubiese facilitado justificación de ese extremo, por ser éste un requisito formal susceptible de tal cosa, de tal forma que sólo puede justificar una inadmisión del recurso previa la concesión de un plazo para la subsanación sin que se hubiera cumplido con el mencionado requisito ( SSTC 344/1993, 346/1993 y 100/1195). Tal subsanación no cabe respecto del hecho del pago o consignación en sí mismos, que constituye un requisito esencial para acceder a los recursos que no cabe reputar desproporcionado, atendidos los fines a que está ordenado ( SSTC 100/1995 y 26/1996, entre otras).

El art. 449.1 LEC se aplica a aquellos procedimientos que lleven "aparejado el lanzamiento", y también al desahucio por expiración del plazo, como es el caso que nos ocupa.

### **TOL8.903.711 Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 30 de marzo de 2022, Núm Rec. 3/2022**

El art. 449.1 LEC se aplica a aquellos procedimientos que lleven "aparejado el lanzamiento", y también al desahucio por expiración del plazo, como es el caso que nos ocupa. Así resulta de la doctrina reiterada de esta sala, que ya desde el auto de 6 de julio de 2004 (rec. 329/2004) explicó con nitidez esta consecuencia, efecto natural, por otra parte, de la regla "donde la ley no distingue no cabe distinguir": "2.- A la vista de las manifestaciones contenidas en la alegación tercera del escrito de queja relativas al cumplimiento del requisito contemplado en el art. 449.1 de la LEC, conviene, inicialmente, precisar que, en contra de lo que

se aduce por la entidad recurrente, su cumplimiento no se contrae a los procedimientos de desahucio por falta de pago, puesto que de la literalidad del apartado 1 del art. 449 de la LEC se advierte que el legislador no ha hecho distinción alguna sobre la clase de acción ejercitada en la demanda, y ha establecido la obligatoriedad de cumplimiento de dicho requisito para todos "los procesos que lleven aparejado el lanzamiento"; de manera que la definitiva redacción de este precepto hace exigible el cumplimiento oportuno del requisito en todos aquellos procesos, cualquiera que sea la acción ejercitada y el cauce procedimental seguido, cuya consecuencia sea el lanzamiento, o lo que es lo mismo, lleven aparejado el desalojo o la entrega de la posesión, como consecuencia del cese de una relación jurídica en la que se venga satisfaciendo un canon o renta [...]"

La aplicación del art. 449.1 LEC a los procesos de desahucio por expiración del plazo se reitera, entre otros, en los autos 20 de enero de 2021 (rec. 212/2020 y 101/2020) y 3 de marzo de 2021 (rec. 250/2020).

En segundo lugar, una interpretación como la que sostiene el recurrente contravendría la aplicación armónica de los efectos del impago sucesivo previstos del art. 449.2, esto es, la declaración como desiertos de los recursos en los procesos que llevan aparejado el lanzamiento si, durante su sustanciación, el demandado recurrente deja de pagar las rentas que vayan venciendo, que esta sala ha aplicado también a los desahucios por expiración de plazo (auto de 18 de octubre de 2017, rec. 1019/2017, entre otros). No tendría sentido que no se exigiera acreditar el pago de las rentas para la interposición del recurso y sí se hiciera para proseguir su sustanciación.

### **TOL10.040.869 Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 27 de marzo de 2024, Núm Res. 166/2024, Núm de Rec.668/2022**

En relación con la acción de reclamación de rentas o de cantidades asimiladas, invocaba la doctrina legal que proclama que dicha acción es autónoma, aunque se permita su acumulación a la de desahucio por falta de pago o expiración de plazo, de modo que la desestimación de la acción de desahucio por expiración de plazo no impedía la eventual estimación de la acción acumulada de reclamación de rentas.

"Es doctrina jurisprudencial reiterada que la obligación por parte del arrendatario del pago de la renta (bien sea propiamente como renta

bien en concepto de contraprestación por el uso en el supuesto de que el arrendatario se mantenga en la posesión a pesar de la extinción del contrato) se mantiene en tanto no se reintegra al arrendador en la posesión de la finca, poniéndola a su disposición (normalmente mediante la entrega de las llaves), no bastando para poner fin a dicha obligación el mero abandono de la finca. Por tanto, es innegable la obligación del arrendatario de seguir abonando la renta en tanto se mantenga en la posesión de la finca arrendada.

Ahora bien, no cabe la condena a cumplir obligaciones que no han sido previamente incumplidas. La LEC permite "cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo", como el que nos ocupa, "la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas" ( art. 437.4.3ª LEC ). Por otra parte, el art. 220.2 LEC permite "en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo" (luego es necesario, conforme a lo dispuesto en el art. 437.4.3 transcrito, que se reclamen rentas vencidas y no pagadas), a instancia del actor en la demanda, "la condena a satisfacer también (esto es, además de las vencidas y no pagadas) las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca (rentas futuras), tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada (ha de haber, pues, reclamación de rentas anteriores) al presentar la demanda".

Ninguno de aquellos presupuestos se presenta en el caso que se debate. Es cierto, en principio, que era responsabilidad de la propietaria presentar al pago los recibos de renta, pero no lo es menos que ello no impedía la subsistencia a cargo de la inquilina de la obligación legal de satisfacer las mensualidades y de desplegar todos los medios a su alcance para solventar tal obligación. No consta ni que ofreciera el pago a la propietaria, ni que consignara a disposición de esta última, notarial o judicialmente, aquellas rentas. Es decir, y en términos empleados por la doctrina jurisprudencial expuesta, la arrendataria "no hizo todo lo que estaba en su mano para el cumplimiento de su obligación".

**TOL9.857.465 Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, de 24 de octubre de 2023, Núm Res. 1033/2023, Núm de Rec.1170/2022**

Dado que el presente supuesto es un caso en el que la sentencia frente a la que se interpone el recurso de apelación se ha dictado en un procedimiento de desahucio por expiración de plazo y que no se ha restituído el inmueble a la propiedad al tiempo de la interposición del recurso, no cabe sino concluir que si es exigible tal abono (en este sentido cabe citar los autos dictados por esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 19.09.2022 o 29.09.2022 ).

En cuanto a la susceptibilidad de subsanación del cumplimiento del requisito a que se viene haciendo referencia, lo que cabe subsanar no es la consignación, sino la prueba o justificación de la misma y estar por ello satisfechas las rentas al tiempo de interponerse el recurso de apelación.

En este sentido cabe mencionar el ATS 14.04.2021 que con cita del de 10.07.2020, compendia, en los términos que a continuación se transcriben, la doctrina de la Sala sobre el alcance general que debe darse a la exigencia prevista en el art. 449.1 LEC : "Según dicha doctrina, la exigencia impuesta por el artículo 449.1 de la LEC se erige como un presupuesto procesal necesario para la admisión de los recursos [...] y se impone ya en la fase de interposición del recurso, por lo que no puede ser subsanado mediante un pago o consignación extemporánea, pues es doctrina del TC que dicha consignación no constituye un mero requisito formal, sino una exigencia sustantiva o esencial cuya finalidad es asegurar los intereses de quien ha obtenido una sentencia favorable.

Tal requisito de recurribilidad debe interpretarse, sin embargo, de una manera finalista o teleológica atendiendo tanto a la propia finalidad que con su imposición persigue el legislador -que no es otra que asegurar que el sistema de los recursos no sea utilizado como instrumento dilatorio- como al principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y a la regla general del artículo 11.3 de la LOPJ.

De esta forma, la misma doctrina constitucional ha venido a distinguir entre el hecho del pago o consignación, en el momento procesal oportuno, y el de su prueba o acreditación, permitiendo la subsanación de la falta de esta última cuando no se hubiese facilitado justificación de ese extremo, por ser este un requisito formal susceptible de tal cosa, de tal forma que solo puede justificar una inadmisión del recurso previa la concesión de un plazo para la subsanación sin que se hubiera

cumplido con el mencionado requisito ( SSTC 344/1993 , 346/1993 y 100/1195 ). Tal subsanación no cabe respecto del hecho del pago o consignación en sí mismos, que constituye un requisito esencial para acceder a los recursos que no cabe reputar desproporcionado, atendidos los fines a que está ordenado ( SSTC 100/1995 y 26/1996 , entre otras)".

3.- Referida doctrina está mas que reiterada en la llamada jurisprudencia menor y en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, tanto en los casos de desahucio por impago de rentas( como el presente) como en los supuestos de desahucio por expiración de plazo, pues el art 449 de la LEC no distingue, los que lleven aparejado el lanzamiento.

#### . - Consultas

TOL5.631.945 *Juicio verbal de desahucio por impago de rentas sin efectuar el demandado ninguna de las actuaciones previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

TOL7.886.351 Impago de rentas y terminación del contrato

TOL7.885.342 Oposición a ejecución por impago de rentas

TOL8.469.544 Acumulación eventual de acción de impago y de expiración

TOL9.680.284 Demanda de desahucio por falta de pago y nueva ley de vivienda

#### . - Doctrina

TOL1.391.129

**Título:** Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil. 3ª Edición. 2023

**Fecha:** 11/05/2023

**Coordinadores:** Cristina Doménech Garret

**Número epígrafe:** 57

**Título epígrafe:** Desahucio

TOL8.976.466

**Título:** Juicio de desahucio



**Fecha:** 31/05/2022

**Coordinadores:** Departamento de Contenidos

### . - Formularios

Demanda de juicio verbal acumulando acciones de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas o cantidades debidas

**TOL4.176.746**

Demanda de desahucio por impago de rentas y/o cantidades debidas por el arrendatario **TOL8.616.179**

Demanda de desahucio de vivienda por falta de pago de las rentas y reclamación de lo adeudado. Contrato de arrendamiento verbal.

**TOL5.208.581**

Demanda de desahucio en un arrendamiento rústico por impagos y reclamación de deudas **TOL5.841.269**

Demanda de desahucio por expiración del plazo en contrato de arrendamiento rústico **TOL6.499.139**

Demanda de desahucio por expiración del plazo de un local de negocio y reclamación de rentas **TOL6.748.961**

Demanda desahucio vivienda o local por expiración del plazo fijado contractual o legalmente **TOL1.472.625**

Solicitud de ejecución de sentencia de desahucio por falta de pago de la renta (o expiración del plazo contractual o legal) **TOL1.853.342**

Demanda de juicio verbal de desahucio de local de negocio por falta de pago con reclamación de las rentas o cantidades debidas

**TOL1.067.626**

Demanda de juicio verbal en reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas **TOL5.698.543**

Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de vivienda del arrendatario instada por demandante gran tenedor de vivienda

**TOL9.613.267**

### **PROCEDIMIENTOS POR PRECARIO (Art. 250.1.4º LEC)**

### . - Jurisprudencia

**Audiencia Provincial de Barcelona, de 15/02/2024 RES:79/2024  
REC:142/2023 TOL9.984.674**

«En este sentido, la STS, Sala 1ª, de 28 de febrero de 2017 recuerda lo siguiente en relación con el concepto de precario: "Esta sala ha definido el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho ( sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre)".Y, la sentencia del TS de 11/11/2010 señala por su parte: "El art. 250 de la LEC de 2000 establece que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca. Como dice la STS de 6 de noviembre 2008 , se trata de una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no le corresponde, aunque estemos en la tenencia del mismo y por tanto sin título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho; supuestos suficientemente amplios para reconducir hacia el juicio de desahucio lo que aquí se plantea con relación a la posesión de una casa sin título o con título absolutamente ineficaz para destruir el de los actores y sin otra razón que la simple tolerancia de este último, evitando que la complejidad de la materia litigiosa, tan frecuente en la solución de los Tribunales en la anterior normativa, remita a las partes al juicio declarativo correspondiente, impidiendo constatar a través de un juicio apto para ello lo que constituye el fundamento de la situación de precario.»

**Tribunal Supremo. Sala Primera, de 21/12/2020 RES:691/2020  
REC:962/2020 TOL8.251.440**

" 2.- La institución jurídica del precario no aparece específicamente regulada en nuestro ordenamiento, si bien la mayoría de la doctrina lo encuadra en el art. 1750 CC . No obstante, ha sido desarrollado por una abundante jurisprudencia, que ha definido el precario como "una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno,

cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho" ( sentencias 110/2013, 28 de febrero ; 557/2013, 19 de septiembre ; 545/2014, de 1 de octubre , y 134/2017, de 28 de febrero ). 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).

Por tanto, no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor ( sentencias de 13 de febrero de 1.958 , 30 de octubre de 1.986 y 6 de noviembre de 2008 ). Entre estos títulos que puede alegar el demandante se incluyen los de carácter meramente personal. Por ello el arrendatario está legitimado frente al poseedor sin título ( sentencia de 31 de enero de 1995)".

### **STS 18/01/2023, TOL9.372.717**

#### **«Precario. Novación del contrato. Contrato de arrendamiento**

Interpone recurso de casación contra la sentencia dictada por la referida audiencia provincial, dictada en el marco de un juicio verbal tramitado por razón de la materia (desahucio por precario, en virtud del artículo 250. 1. segundo de la ley de enjuiciamiento civil. Esta sala ya se ha pronunciado al respecto en el ats de 10/03/2021 recurso ), si bien referido a la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, pero aplicable al caso de autos pues se refiere al artículo 1 de la referida ley que también trata sobre suspensión del lanzamiento»

### **SAP de Barcelona, de 22/12/2022, TOL9.392.068**

#### **«Precario. Contrato de arrendamiento. Impago del arrendamiento**

En sentencia de 28/05/2015 ha indicado:" en cuanto al precario, como institución procedente del derecho romano que no se regula específicamente en el código civil, aunque se menciona la ley de enjuiciamiento civil y se desarrolla por la jurisprudencia. La jurisprudencia ha considerado el precario en un sentido muy amplio, sin entrar en conceptualizaciones dogmáticas. El proceso de desahucio por precario, previsto como modalidad del juicio verbal por razón de la materia en el artículo 250. 1. 2 de la ley de enjuiciamiento civil 1/2000, tiene naturaleza plenaria y no sumaria, ya que el artículo 447 de esa ley no lo incluye entre los juicios verbales carentes de fuerza de cosa juzgada, y la propia exposición de motivos de la nueva ley de enjuiciamiento civil aunque carece de valor normativo, configura como proceso no sumario el desahucio en que se invoque como fundamento de la pretensión un situación de precariedad al disponer que " la experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica, vicisitudes procesales excesivas aconseja, en cambio, no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, un situación de precariedad : parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad. " como consecuencia, del carácter plenario del desahucio por precario, cabe discutir en su seno todas aquellas cuestiones que afecten o se refieran al título ocupacional, que pueda esgrimir o alegar el demandado para justificar su situación posesoria, sin que proceda invocar la existencia de complejidad que provoque la desestimación de la demanda.»

**Sentencia Tribunal Constitucional de Fecha 28/02/2019; RES 32/2019; TOL7.108.515**

«Derechos a la inviolabilidad del domicilio, tutela judicial efectiva, de defensa, a un proceso con todas las garantías y a la vivienda: constitucionalidad de las medidas introducidas para hacer frente a la ocupación ilegal de viviendas»

**. - Doctrina:**

Estudios de Derecho Privado en homenaje al profesor Salvador Carrión Olmos Autores: Isabel Josefa Rabanete Martínez

Epigrafe 41: La pretendida naturaleza contractual del precario: diferencias con el contrato de comodato. TOL8.976.480

El precario TOL7.201.759

El uso de la vivienda familiar en el caso del precario TOL7.201.760

#### . - Formularios

Demanda de desahucio por precario contra ignorados ocupantes.  
Posesión sin título TOL8.779.434

Demanda para pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda ocupada ilegalmente (art. 250.4º LEC). Desahucio exprés TOL6.665.752

Demanda para pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda ocupada ilegalmente TOL8.617.458

Requerimiento efectuado por el presidente de la comunidad de propietarios al ocupante de la vivienda o local para que cese de realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas TOL9.304.255

Modelo de requerimiento a un propietario u ocupante de un piso o local que realiza actividades prohibidas por la ley TOL6.334.750

Demanda ejercitando acción de cesación de actividades molestas para el conjunto de sus miembros y copropietarios contra el propietario TOL9.286.948

#### . - Consultas

TOL9.963.191 Desahucio precario cambio en la propiedad.

TOL9.723.651 Rentas desahucio por precario.

TOL9.447.213 Desahucio por precario.

### **PROCEDIMIENTO DE RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN POR QUIEN HA SIDO DESPOJADO DE ELLA (Art. 250.1.4º LEC)**

#### . - Jurisprudencia

**Audiencia Provincial de Málaga, de 12/12/2023 RES:716/2023 REC:1270/2023 TOL10.027.303**

Y es que la Ley 5/2018 de 11 de junio (entrada en vigor desde el día 02/07/2018) vigente en el momento de interposición de la demanda, trata de dar solución al fenómeno conocido comúnmente como "movimiento okupa" pretendiendo garantizar la protección de la posesión de los inmuebles por sus propietarios cuando se vean

despojados por la fuerza de los mismos, poniendo trabas sus ocupantes a su inmediata devolución, señalando en este sentido en su Preámbulo que una de las consecuencias de la crisis económica vivida en los últimos años ha sido la ocupación ilegal de viviendas.

Y contempla tres procedimientos de protección posesoria, para la rápida recuperación de la posesión por parte de quien ostenta un derecho que le faculta para reclamarla, acciones que se articulan a través del procedimiento verbal y que se prevén en los núm. 1.2º (precario), 1.4º ( tutela sumaria de la posesión, correlativo al anterior interdicto) y 1.7º (en relación con el art. 41 de la LH, del art. 250 LEC )."

Ante una ocupación ilegal de vivienda, hasta ahora, la normativa contenida en el comentado artículo 250 LEC ofrecía varias opciones para formalizar una pretensión recuperatoria de la posesión por demanda, pero es lo cierto que el mecanismo del precario, habitualmente utilizado a tal fin, según doctrina jurisprudencial adolece de una cierta indeterminación conceptual, dado que en los supuestos de ocupación ilegal, no existe tal precario, pues no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del derecho legítimo ni ningún tipo de relación previa con el ocupante. Por ello, tras la entrada en vigor de esa ley la recuperación de la posesión se articula a través del artículo 250. 1, apartado cuarto Ley Enjuiciamiento Civil, vigente a la fecha de interposición de la demanda, en el que se establece que "*se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:*

*4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

*Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social."*

En definitiva, queda vetada la opción antes admitida de incardinar en el precario los casos de ocupación ilegal, tal y como hasta ahora lo había venido manteniendo el TS en SS. de 16 de septiembre y 11 y 22 de septiembre de 2010, 6 de octubre de 2011, 19 de septiembre de 2013, 1 de octubre de 2014, 28 de mayo de 2015, 28 de febrero de 2017 y AA. de 9

de abril y 21 de mayo de 2013, y SSAP de Barcelona (Sección 13ª) de 13 de marzo y 28 de mayo de 2018 y de Tarragona (Sección 3ª) de 13 de mayo de 2018.

Y en consecuencia, no se puede dirigir la acción contra los ignorados ocupantes sino es el proceso sumario creado. Así lo expresa la sentencia nº 719/2021 de 25 de octubre. *"Finalmente, tampoco resulta aplicable a la litis la previsión del art. 437.3 bis LEC que para el caso de las demandas en que se solicite la recuperación de la posesión de la vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del art. 250.1 LEC, autoriza que pueda "dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma", norma introducida por la Ley 5/2018, de 11 de junio, que actualizó el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente (cuya constitucionalidad ha sido reconocida en STC 32/2019, de 28 de febrero, puesto que, además de no ser aplicable por ratione temporis y por razón de la limitación subjetiva de los legitimados activamente - que excluye a las personas jurídicas privadas con ánimo de lucro -, en este caso no se ejercita esa acción interdictal (proceso sumario de recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente), sino una acción de desahucio por precario del ordinal 2.º del art. 250.1 LEC. .. Por tanto, la omisión en la demanda de los datos identificativos de D.ª Sonia y su sustitución por la genérica mención de "ignorados ocupantes" constituye un defecto procesal que, además, no permite tener por subsanada la infracción".*

**Audiencia Provincial de Barcelona, de 19/12/2023 RES:609/2023  
REC:581/2022 TOL9.888.902**

La doctrina jurisprudencial sobre la detentación de una finca en precario "en absoluto ha sido arrumbada por el legislador por medio de las razones justificativas de la modificación de la LEC en materia de ocupación ilegal de vivienda contenidas en la exposición de motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio.

Baste significar que esa reforma legal persigue la actualización de la tradicional figura del interdicto de recobrar la posesión a fin de ofrecer mecanismos de tutela jurídica más eficaces a favor de determinadas víctimas -entre las que no se incluyen las sociedades mercantiles- de la ocupación ilegal de viviendas, sobre la base de que la ocupación ilegal es toda aquella no consentida ni tolerada, lo que conecta con la prohibición legal de adquisición violenta de la posesión ( arts. 441 CC y

521-2.2 CCCat). En razón de todo ello, el legislador expresa que " en la ocupación ilegal no existe precario "; dado que no se da un uso tolerado de la posesión".

**Tribunal Supremo. Sala Tercera, de 10/07/2023 RES:950/2023  
REC:2470/2021 TOL9.647.713**

Por tanto, señalamos "el juez no puede, so pretexto de cumplir con la exigencia de ponderación de los intereses concurrentes, paralizar indefinidamente un desalojo forzoso que trae causa de un acto administrativo firme, aparentemente legal, porque estaría permitiendo -y hasta posibilitando, de hecho- la permanencia y consolidación de una situación de ilegalidad, consecuencia que no se acomoda a los postulados constitucionales, que es expresamente rechazada por el legislador (tal como antes apuntamos al referirnos a la Ley 5/2018 y a la STC 32/2019) y que perjudicaría tanto al interés general como a los particulares intereses de propietarios y, en su caso, de los legítimos poseedores de las viviendas ocupadas y, muy especialmente, a los intereses de aquellas otras personas que, encontrándose también en situación de vulnerabilidad y en riesgo de exclusión social, económica y residencial, optan por mantenerse dentro de la legalidad y solicitar la adjudicación de esas viviendas por las vías establecidas.

Pero, con la misma rotundidad debemos afirmar que, al ponderar las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el juez no sólo está facultado, sino que está obligado a modular las circunstancias - materiales y temporales- en que debe desplegar eficacia la autorización de entrada en domicilio. El juez no debe ser ajeno a las consecuencias que pueden derivarse de su decisión de autorizar la entrada en domicilio para proceder al desalojo forzoso y, por ello, antes de emitir esa autorización debe velar por que se reduzcan al mínimo posible las consecuencias negativas que, ineludiblemente, se derivarán de la irrupción domiciliaria.

Pues bien, en el presente supuesto podemos comprobar cómo la Sala de Madrid autorizó la entrada en el domicilio conociendo la presencia de personas vulnerables, en concreto dos menores, pero sin verificar de forma previa y de manera fehaciente las medidas de cautela necesarias para asegurar la debida protección de dichos menores

En consecuencia, procede **estimar el recurso de casación** y anular la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que autorizó la entrada en el domicilio, quedando firme el Auto del Juzgado de lo



contencioso administrativo número 24 de Madrid, que toma en consideración la doctrina de este Tribunal, la del Tribunal Constitucional y del TEDH y la Convención sobre los Derechos del Niño de 20 de noviembre de 1989 y que tras la ponderación de las circunstancias concurrentes y la presencia de dos menores, **deniega la entrada al no haber adoptado la Comunidad demandante medidas previas y adecuadas para la efectiva protección de los intereses de los menores.**

**Tribunal Supremo. Sala Tercera, de 17/04/2023 RES:484/2023 REC:7002/2021 TOL9.517.410**

Debe tenerse en cuenta asimismo que la vivienda ocupada ilegalmente por los recurrentes es una vivienda pública destinada a cubrir necesidades habitacionales de quien lo solicita de forma regular. Por consiguiente, la ocupación ilegal de una vivienda pública impide que la Administración la pueda otorgar a quien justifique una mayor necesidad tras la debida comprobación de las circunstancias de las personas solicitantes, que no necesariamente han de ser los recurrentes. Supone tomarse la justicia por si mismos de manera directa y con desprecio a cuantos puedan estar en situación análoga o más desfavorable, tanto en razón de la presencia de menores o personas con minusvalías como por ausencia de ingresos que, aunque limitados, sí tienen los recurrentes.

#### . - Doctrina

*Título epígrafe: Capítulo XIV. Constitucionalidad y problemas procesales del proceso de ocupación ilegal de viviendas TOL7.855.591.*  
Título: Justicia: ¿Garantías versus Eficiencia?

La ley por el Derecho a la vivienda. Balance de un año de aplicación.  
Rafael Arnaiz Ramos, Daniel Vázquez Albert, Juli Ponce Solé. 2024.  
ISBN13 9788410711242

#### . - Formularios

- Demanda de desahucio por precario contra ignorados ocupantes. Posesión sin título TOL8.779.434
- Demanda para pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda ocupada ilegalmente (art. 250.4º LEC). Desahucio exprés TOL6.665.752

- Demanda para pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda ocupada ilegalmente TOL8.617.458

**. - Consultas**

TOL9.891.211. Desahucio por precario contra okupas.

TOL9.874.142 Desahucio okupa pluralidad de propietarios.

TOL9.985.824| Dudas desahucio arrendataria no ha pagado alquiler nunca.

tirant  
PRIME

