

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a bright blue sky with scattered white clouds. The buildings are arranged in a circular pattern, creating a sense of height and architectural grandeur.

Demandas para la recuperación posesoria de inmuebles.

Luis Miguel Higuera Luján

Abogado

1. FUNDAMENTADAS EN TÍTULO

1. Derechos reales:

- a) Acción Reivindicatoria
- b) Acción art. 41 LH
- c) Incidente posesorio tras adjudicación en subasta: terceros ocupantes de inmuebles subastados
- a) Interdicto de adquirir

1. Derechos personales:

- a) Desahucios (falta de pago, expiración de plazo y precario)
- b) Otras acciones arrendaticias
- c) Extinción derecho de uso

2.FUNDAMENTADAS EN LA POSESIÓN

- 1. Tutela sumaria de la posesión** (Interdictos de retener o recobrar)
- 2. Acción publiciana**

ACCIÓN REIVINDICATORIA

- Acción del propietario no poseedor frente al poseedor no propietario
- Fundamento: art. 348.II CC
- MASC: SI
 - Conciliación (judicial o notarial)
- Requisitos:
 - **Acreditar la propiedad del bien:**
 - **Demostrar la posesión del demandado:**
 - **Identificar el bien de forma inequívoca:**
 - **No haber prescrito la acción:**

- Posible acumulación de daños y perjuicios
- Competencia: lugar de radicación de la finca (art. 52.1º LEC)
- Procedimiento ordinario por cuantía (art. 249.2 /250.2 LEC)

ACCIÓN REIVINDICATORIA (2)

A LA SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE XXXX

XXX, Procurador de los Tribunales, en nombre de **AA (propietario, datos)**, representación que acredito mediante (poder/apoderamiento apud acta), ante la Sección Civil del Tribunal de Instancia de ----- comparezco y digo.

Que en ejercicio de la acción reivindicatoria presento demanda contra **NN (poseedor, datos)**, con fundamento en los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Inmueble objeto de demanda

Ubicación, datos registrales y/o catastrales, descripción según título.

SEGUNDO.- Propiedad del inmueble

Es propiedad del actor en virtud de título (herencia, compraventa) Inscripción registral en su caso

TERCERO.- Posesión del demandado

La vivienda está poseída por (demandado). Circunstancias de dicha posesión; en particular, desde cuándo

CUARTO.-Perjuicios (en su caso)

Mi mandante está ocupando una vivienda de alquiler, por la que paga XXX €, sin poder trasladarse a la vivienda de su propiedad

QUINTO.- Intento de MASC

Conciliación intentada sin efecto o celebrada sin avenencia

ACCIÓN REIVINDICATORIA (3)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Competencia: 52.1 LEC

II.- Legitimación: Art. 10 LEC. Activa (propietario) Pasiva (poseedor). 348 CC

III.- Procedimiento: 249.2 / 250.2

IV.- Cuantía: Valor de la vivienda (Valor de referencia; tasación; precio compraventa): Art. 251.2º LEC. Cumplimiento art. 253 LEC

V.- Requisito procedibilidad: MASC. Art. 5 LO 1/2025

VI.- Acción reivindicatoria: Art. 348.II CC

VII.- Daños y perjuicios: 1902 CC

SUPLICO: Condena a entregar la vivienda libre y vacua a disposición del actor. (Condena a indemnizar en X €). Costas

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (1): Referencias normativas sustantivas:

Art. 41 LH: Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

Art. 138 RH: El procedimiento regulado por el artículo anterior podrá ejercitarse aunque los perturbadores tengan título inscrito a su favor, si este título no fuese bastante para legitimar los actos en que la perturbación consista.

444.2 LEC: 2. En los casos del numeral 7.º del apartado 1 del artículo 250, la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

1.º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.

2.º Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.

3.º Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.

4.º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (2.1): Referencias normativas procesales:

250.1.7 LEC: Se decidirán por juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 7º : Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

439 LEC: Causas de inadmisión de la demanda:

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas en los casos siguientes:

1.º Cuando en ellas no se expresen las **medidas** que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere.

2.º Si, salvo renuncia del demandante, que hará constar en la demanda, no se señalase en ésta la **caución** que, conforme a lo previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64, ha de prestar el demandado, en caso de comparecer y contestar, para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio.

3.º Si no se acompañase a la demanda **certificación literal del Registro** de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante.

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (2.2): Referencias normativas procesales:

439.6 LEC : En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.

b) Si concurre en la parte demandante la condición de 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.

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.

441.3 LEC: 3. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, tan pronto se admita la demanda, el tribunal adoptará las medidas solicitadas que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar en todo caso el cumplimiento de la sentencia que recayere.

438.4º LEC: En los casos del numeral 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el emplazamiento para contestar la demanda se apercibirá a la persona demandada de que, en caso de no contestar, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si contesta, pero no presta caución, en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor

441.7 LEC: Vulnerabilidad

447.3 LEC: Carecerán también de efectos de cosa juzgada las sentencias que se dicten en los juicios verbales en que se pretenda la efectividad de derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito.

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (3): Características principales

- **Fundamento de la acción:** Principio de legitimación registral (art. 38 LH):
- **Procedimiento:** Juicio Verbal, con especialidades
- **Competencia:** lugar de radicación del inmueble
- **Partes:** El titular del derecho real inscrito (demandante) contra quien carece de un título inscrito suficiente (demandado).
- **Requisito principal:** Es necesario aportar una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia del asiento y que no hay contradicción alguna.
- **Naturaleza:** Es un proceso sumario, y la sentencia no tiene efectos de cosa juzgada.
- **Causas de oposición limitadas:** El demandado solo puede alegar ciertas causas de oposición específicas, establecidas en el artículo 444.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- **Caución:** ¿Subsiste la exigencia de caución para que el demandado pueda oponerse?
- **Medidas cautelares:** Se pueden solicitar medidas precautorias para asegurar el cumplimiento de la sentencia.
- **Competencia:** El juez de Primera Instancia del partido donde radique la finca es el competente.
- **Medidas cautelares:** Se pueden solicitar medidas precautorias para asegurar el cumplimiento de la sentencia.

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (4): Legitimación activa

- Art. 41: “acciones reales procedentes de los derechos inscritos”
- Derechos reales susceptible de posesión (pleno propietario, usufructuario, superficiario, titular del derecho de habitación, enfiteuta).
- No legitimados:
 - Los titulares de derechos personales inscritos (arrendatario o titular de derecho de uso en proceso matrimonial)
 - Los titulares de derechos reales que no sean de goce o disfrute inmediato (acreedor hipotecario, nudo propietario)
- ¿Y si hay varios cotitulares? Cualquiera
- ¿Y si sólo están inscritas partes físicas o alícuotas del bien? Dudoso; no procede.
- ¿Cómo se acredita? Con **certificación literal del Registro** de la Propiedad que acredite expresamente la **vigencia, sin contradicción alguna, del asiento** que legitima al demandante.
- No se cumple la **vigencia** del asiento: sólo asiento de presentación; anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable; cancelación.
- Hay **contradicción**: presentación al diario de escritura de transmisión; anotación preventiva de demanda reclamando el dominio o titularidad del derecho; anotación preventiva por posible doble inmatriculación

PROCEDIMIENTO ART. 41 LH (5): Legitimación pasiva

- Art. 41 LH: “contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio”
- Art. 138 RH: los que posean título insuficiente para legitimar los hechos en que la perturbación consiste” (p.ej: propietario inscrito frente al habitacionista inscrito que hace obras)
- Pero la acción fracasará, aun no teniendo el demandado título inscrito, si:
 - Tiene título derivado del último titular inscrito o de titulares anteriores
 - Si ha prescrito contra el titular inscrito: art. 36 LH (no se aplica el plazo de caducidad de un año de los interdictos, art 250.1.4º LEC
- ¿Se puede demandar a los desconocidos ocupantes?
 - ¿es aplicable por analogía el art. 441.bis LEC que está referido al 250.1.4º?: “(...) *la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. (...)*”
 - Opinión: SI. STC Pleno 32/2019, de 28 febrero, Rec 4703/18: la demanda contra «ignorados ocupantes» no se puede considerar que cause indefensión. Aunque los ocupantes sean desconocidos respecto a su identidad personal, no lo son en cuanto a su paradero, toda vez que pueden ser hallados en la vivienda ocupada, en la que ha de practicarse el emplazamiento, dándoles la oportunidad de aportar un título que justifique su situación posesoria.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 41 LH (6). CAUCIÓN

- Requisito de la demanda (causa de inadmisión), salvo renuncia: 439.2.2º LEC.
- Requisito para que el demandado pueda formular oposición: art. 438.4 LEC: se fijará en la cuantía que el juez señale, dentro de la solicitada por el actor, tras oír al demandado
- Finalidad e importe de la caución. 439.2.2º LEC: para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio.
- Modo de prestarla: remisión a 64.2.II LEC (438.4): dinero efectivo; aval a primer requerimiento solidario e indefinido; cualquier otro medio de disponibilidad inmediata (seguro de caución, embargo de depósito a la vista ...)

PROCEDIMIENTO DEL ART. 41 LH (6). PETCIÓN PRINCIPAL. MEDIDAS CAUTELARES. MASC

Petición principal:

- Cese en el acto de perturbación o despojo en el derecho de propiedad o el que legitime la acción: abandono y entrega de la vivienda.
- Condena a indemnizar los perjuicios (rentas, daños, etc)
- Costas

Medidas cautelares:

- Remisión al régimen general de medidas cautelares. Arts. 726 y 727 LEC
- Aseguradoras y no anticipatorias.
- SI: Requerimiento de no celebrar contratos con terceros relativos a la vivienda; requerimiento de no hacer obras ... bajo apercibimiento de desobediencia
- NO. Entrega de llaves; corte de suministros ...

MASC:

- SI, aunque discutible en función de su naturaleza.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 41 LH (6.1) DEMANDA

A LA SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE XXXX

Procurador --- Actor (datos)

Ejercicio de la acción de protección de los derechos reales inscritos del art. 41 LH

Demandado (datos)

HECHOS

PRIMERO.- Identidad del inmueble. Datos registrales

SEGUNDO.- Titularidad e inscripción del derecho real a nombre del actor

Documento esencial: certificación registral

TERCERO.- Posesión del demandado o actos de perturbación o despojo.

Ocupar, construir, impedir el acceso, negar el derecho.

Justificar que lo poseído es el bien descrito en el Hecho Primero para evitar la oposición por el art. 444.2.4° LEC

CUARTO.- Inexistencia o insuficiencia del título del demandado.

No concurrencia de los supuestos del art. 444.2.2° LEC

QUINTO.- Perjuicios derivados de la posesión sin título.

Justificación de la caución

SEXTO.- MASC intentado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Competencia: 52.1 LEC

II.- Legitimación: Art. 10 LEC. Activa (titular inscrito) Pasiva (poseedor sin título). 41 LH

III.- Procedimiento: Juicio verbal *ratione materiae* Art. 250.1.7º LEC

IV.- Cuantía: Valor de la vivienda (Valor de referencia; tasación; precio compraventa): Art. 251.2º LEC. Cumplimiento art. 253 LEC

V.- Requisito procedibilidad: MASC. Art. 5 LO 1/2025

VI.- Tutela Sumaria: Art. 41 LH

VII.- Daños y perjuicios: 1902 CC y 439.2.2º LEC

VIII.- Costas: 394 LEC

SUPPLICO: Se ordene al demandado desalojar la finca, entregar la posesión, cesar en el perturbación del derecho. Costas.

OTROSÍ DIGO: Caución. Sobre la base del hecho Quinto y el importe estimado de las costas, se fija e, ----- €.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Medidas cautelares. Ej: Requerimiento de no celebrar contratos con terceros relativos a la vivienda; requerimiento de no hacer obras ... bajo apercibimiento de desobediencia

INCIDENTE POSESORIO SOBRE INMUEBLES SUBASTADOS

Supuesto de hecho: El inmueble subastado o a subastar se encuentra ocupado (poseído) por terceras personas distintas del ejecutado.

Referencias normativas: Arts. 661.2 y 675.2 y 3 LEC.

- El incidente es el mismo, pudiéndose sustanciar antes o después de la subasta y adjudicación.
- Antes: antes de que se publique la subasta (661.2)
- Después: Dentro del año siguiente al Decreto de adjudicación (art. 675.3)

Finalidad: Declarar que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución, procediendo a su lanzamiento.

Competencia: órgano judicial que conozca de la ejecución

Legitimación activa: El ejecutante (previo) o el adjudicatario o rematante (si es posterior)

Legitimación pasiva: Ocupantes distintos del ejecutado.

- Problema: el art. 661.1 hace referencia a que conste “la existencia e identidad” de estas personas. Aplicación analógica del 441.1.bis (notificación a quien se encuentre en la vivienda y a los desconocidos ocupantes.

MASC: No. Por ser incidente de ejecución.

INTERDICTO DE ADQUIRIR (1)

Concepto:

El interdicto de adquirir es un procedimiento judicial sumario que permite a quien tiene un título hereditario obtener la posesión material de los bienes hereditarios frente a terceros que no los posean a título de dueño o usufructuario.

Finalidad:

Materializar la posesión civilísima del art. 440 CC.

No entra a discutir la titularidad o el mejor derecho a poseer, sino que se limita a conferir la posesión a quien se presume que tiene derecho a ella.

Competencia:

Tribunal del lugar de radicación del bien (si es uno, 52.1.1º LEC) o del último domicilio del causante (52.1.4º LEC)

Procedimiento:

Se tramita a través de un juicio verbal, según el artículo 250.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la **especialidad** del art, 441.1 LEC: Dos fases:

- F. Sumarísima: Testifical posterior a la presentación de la demanda y Auto estimatorio o desestimatorio
- F. Sumaria: Si el auto es estimatorio, traslado a los demás interesados para contestar la demanda en plazo de 40 días, y si se oponen, Vista.
- No produce efecto de cosa juzgada.

INTERDICTO DE ADQUIRIR (2)

Legitimación Activa:

- **Herederos:** Son los principales legitimados, tanto testamentarios como los que suceden sin testamento.
- **Albaceas:** Si el cumplimiento de su misión lo requiere.
- **Legatarios de cosa específica:** Solo si los herederos y albaceas no han tomado posesión de la herencia.
- **Administrador de herencia yacente:** Mientras se tramita la aceptación de la herencia.

Legitimación pasiva:

- O bien NADIE
- O bien poseedores sin título o por título distinto de usufructuario o propietario

Requisitos específicos demanda: 266.3 LEC

- Documento fehaciente donde conste la sucesión mortis causa a favor del actor
- Ofrecer información testifical sobre la no posesión a título de dueño o usufructuario.

MASC: DUDOSO NO por tratarse de una tutela sumaria de la posesión.

INTERDICTO DE ADQUIRIR (4)

A LA SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE XXXX

Procurador --- Actor (datos)

Ejercicio de la acción del art. 250.1.3º LEC (interdicto de adquirir)

Demandado (datos)

HECHOS

PRIMERO.- Causante

SEGUNDO.- Título hereditario

TERCERO.- Condición de heredero o coheredero del demandante

CUARTO.- Relación de bienes de la herencia de los que se pretende la investidura.

QUINTO.- Inexistencia de otros poseedores a título de dueño o usufructuario

- Pero debe haber algún obstáculo para acceder a la posesión, pues de lo contrario el heredero toma posesión por sí.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Competencia: 52.1.1º ó 52.1.4º LEC

II.- Legitimación: Art. 10 LEC, en relación con 250.1.3º Activa (heredero, albacea, legatario cosa específica o administrador) Pasiva (poseedor sin título de dominio o usufructo).

III.- Procedimiento: Juicio verbal racione materiae Art. 250.1.3º LEC

IV.- Cuantía: Valor de la vivienda (Valor de referencia; tasación; precio compraventa): Art. 251.2º en relación con 251.3ª.5º LEC. Cumplimiento art. 253 LEC

V.- Requisito procedibilidad: MASC. Art. 5.2.e) LO 1/2025

Vi.- Fondo del Asunto: Art. 440 CC en relación con 250.1.3º LEC

VII.- Costas: En caso de oposición, 394 LEC.

SUPLICO: dicte en su día auto otorgando a mi representado la posesión de dichos bienes, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, se proceda a su entrega, y se requiera al detentador actual para que le reconozca como dueño y poseedor de los citados bienes.

OTROSÍ DIGO: Prueba testifical.

DESAHUCIOS

Referencias normativas procesales

- **Artículo 250.1.1:** Determina que las demandas sobre reclamación de rentas debidas y las que tengan por objeto la recuperación de la posesión por impago o expiración del plazo contractual o legal se tramitarán por el **juicio verbal**.
- **Artículo 437.3:** Posible renuncia total o parcial al cobro de las rentas vencidas y costas, condicionado al desalojo voluntario en plazo no inferior a 15 días. Posible solicitud de lanzamiento en la demanda.
- **Artículo 437.4.4º: Acumulación de acciones:** Reclamación de rentas + Desahucio FP y EP; Reclamación al fiador si ha habido requerimiento previo.
- **Artículo 438.5º:** Requerimiento al demandado por 10 días para pagar (con anuncio de la eventual renuncia del demandante en caso de desalojo) o enervar, con señalamiento de juicio y lanzamiento.
- **Artículo 439.3:** Se debe indicar en la demanda las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio.

- **Art. 439.6:** Es necesario indicar en la demanda (1) si el inmueble es vivienda habitual del demandado; y (2) si el actor es gran tenedor, acreditando en su caso que no lo es con certificación del Registro;
- **Art. 444.1: 1.** Desahucio por impago: sólo se permitirá al demandado **alegar y probar el pago** o las circunstancias relativas a la procedencia de la **enervación**
- **Art. 441.5 y 6:** Vulnerabilidad, información a las AAPP competentes y posible suspensión por Auto.
- **Art. 447.2:** La Sentencia no produce efectos de cosa juzgada.
- **Artículo 549.3 y 4:** Indica que la ejecución de la sentencia que declare el desahucio puede solicitarse directamente en la demanda, sin necesidad de esperar a que la resolución sea firme.
- **Artículo 23 y 31:** Exigen que la demanda de desahucio vaya firmada por un abogado y un procurador, con independencia de la cuantía del asunto.

Competencia:

- Partido judicial de radicación de radicación de la finca (52.1.7º LEC)

Legitimación activa:

- Arrendador (sea propietario, usufructuario, superficiario, factor notorio o incluso arrendador aparente)

Legitimación pasiva:

- Arrendatario

Postulación

- Intervención preceptiva de abogado y procurador

Menciones específicas de la demanda

- Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante (art. 439.6.
- Si concurre en la parte demandante la **condición o no de gran tenedora de vivienda**, en los términos que establece el [artículo 3.k](#)) de la Ley por el Derecho a la Vivienda ([artículo 439.6 LEC](#)).

Acumulación

- Puede acumularse la acción de reclamación de rentas, pero en este caso el proceso deja de ser sumario y pasa a plenario, tanto para la reclamación de cantidad como para la acción de desahucio, porque se puede alegar el porqué de la inexistencia de la deuda, que determina igualmente la improcedencia del desahucio

Cognición limitada (si no hay acumulación)

- F.P.: el mandado sólo puede alegar sobre el pago y las circunstancias de la enervación.

MASC: SI, pero debería ser no, o al menos no en todos los casos.

DESAHUCIO POR PRECARIO

Art. 250.1.2ª LEC: que se decidirán siempre por las normas del juicio verbal las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en [precario](#).

Legitimación activa:

- quien ostente el título de dueño o cualquier otro derecho real que le permita el disfrute del inmueble (ejemplo el usufructuario).

Legitimación pasiva:

- quien disfruta o tiene en precario – posesión material – una finca (disfrute de una cosa ajena sin pago de renta o merced, sino en base a la mera tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real).

Postulación:

- Intervención preceptiva de abogado y procurador

Mismos requisitos que las demandas de desahucio por FP y EP

A LA SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE ----

XXXX, Procurador, en nombre de AA (datos), DIGO:

Que en ejercicio de la acción de desahucio por expiración de plazo y falta de apago, acumulada a la de reclamación de rentas, presento demanda de juicio verbal contra NN (datos)

HECHOS

PRIMERO.- Arrendamiento

Mi mandante el arrendador de la vivienda ----, de la que es arrendatario el demandado, en virtud del contrato de fecha -----, que se aporta como Doc. ---.

SEGUNDO.- Condición de las partes

Mi mandante es/no gran tenedor de inmuebles (si es que no, se aporta certificación del Registro de la Propiedad)

La vivienda arrendada es vivienda habitual del arrendatario

TERCERO.- Contrato vencido

El contrato tenía una duración de ----, con sus prórrogas forzosas vigentes hasta -----, habiendo sido excluida la prórroga del art. 10 LAU, por lo que venció el día -----

CUARTO.- Rentas impagadas

Se convino una renta de ----- € al mes, que fue actualizada según el contrato hasta la cantidad de ----- E/mes. El último pago realizado fue en fecha -----, según consta en el estadillo que se aporta (Doc. ---), quedando pendiente de pago a día de hoy la suma de -----

QUINTO.- Rentas periódicas futuras

Se procede también a la reclamación de las rentas que venzan desde esta fecha hasta la efectiva entrega de la vivienda, ----€/mes.

SEXTO.- Imprudencia de la enervación

No procede la enervación por haber mediado previo requerimiento de pago en fecha -----, mediante burofax que se acompaña como doc. -----, que fue entregado el día -----, habiendo transcurrido más de 30 días naturales.

SÉPTIMO.- (En su caso): Afianzamiento solidario

XXX prestó su afianzamiento solidario respecto de las obligaciones económicas del contrato. Fue requerido (notarialmente, por burofax) en fecha, X sin haber procedido al pago. Se aporta requerimiento como Dioc. XXX

OCTAVO.- MASC

En los mismo burofax / requerimientos citados se instaba a la parte demandada a iniciar un proceso de negociación entre abogados, que no ha tenido contestación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Procesales: Repetiríamos la pantalla 24.

Fondo: Obligación de pago (1555.1º CC) Devolución finalizado el plazo (art. 1561 CC en relación con los arts. 9 ss LAU)

Intereses: 1108 CC y 576 LEC

Costas: 394 LEC

SUPLICO: Condena (solidariamente, si son varios o hay fiadores) a:

(1) dejar libre y vacua la vivienda, a disposición del actor;

(2) pagar al actor la cantidad de ----- € por rentas vencidas hasta el día de hoy (entendiendo que las mensualidades posteriores a la extinción temporal devengan como indemnización el mismo importe que la renta);

(3) a pagar las rentas o indemnizaciones que, a razón de --- €/mes, se devenguen hasta la efectiva entrega de la vivienda; (

(4) a pagar el interés legal del dinero de dichas cantidades desde la fecha de presentación de la demanda y, en su caso, el del art. 576 LEC desde la fecha de la sentencia;

(5) Costas

OTRAS ACCIONES ARRENDATICIAS

- Se tramitan por el juicio ordinario: art. 249.1.6º LEC
- Supuestos de recuperación posesoria:
 - Denegación de prórroga forzosa por necesidad (art. 9.3 LAU)
 - Resolución de contrato por cesión o subarriendo in consentidos
 - Reclamaciones posesorias entre copropietarios

TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN (INTERDICTOS)

Referencias normativas

- **Artículo 250.1.4.º LEC:** Juicio Verbal: Definición: tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho cuando por quien haya sido despojado de ellas (recobrar) o perturbado en su disfrute.

Anti-okupa: 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**.
- **Artículo 439.1 LEC:** No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el **plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo**.
- **Artículo 437.3 bis LEC:** Cuando se solicitase en la demanda la **recuperación de la posesión de una vivienda** o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, aquélla 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. A la demanda se deberá **acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer**.
- **Artículo 438.7 LEC:** Tratándose de un 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, si el demandado o demandados no contestaran a la parte demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548.
- **.Art, 446 CC:** Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establezcan.

TUTELA SUMARIA DE LA POSESION (2)

Características

- Acciones que protegen el hecho mismo de la posesión, sea con título o sin título, con tal de que haya perdurado más de un año.
- Retener: cuando existe perturbación sin pérdida posesoria (el que amenaza con entrar en la vivienda y realiza determinados actos materiales de ocupación transitoria, o cambia la cerradura sin quedar dentro, etc)
- Recobrar: recuperar la posesión cuando ha habido un despojo total
- Diferencia con art. 41 LH.: en el interdicto, el demandante es o ha sido poseedor (perturbado o despojado); en el art. 41 LH no necesariamente ha sido privado de la posesión por el demandado.

El interdicto es posesorio y debe ejercitarse dentro del año siguiente a la perturbación o despojo; el art. 41 LH no es posesorio y no está sujeto al plazo de un año.

El art. 41 LH sólo puede instarse por titulares de derechos reales inscritos, mientras que el interdicto puede instarse por titulares de derechos personales contra titulares reales (p.ej: inquilino contra el propietario que le ha cambiado la cerradura)

- Diferencia con precario: en el precario hay un acto inicial voluntario, luego desbordado; en el interdicto el acto inicial es involuntario y civilmente ilícito.

TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN (3)

Competencia:

- Partido judicial de radicación de radicación de la finca (250.1.4º LEC)

Procedimiento:

- Juicio verbal

Legitimación activa:

- Poseedor actual perturbado o anterior despojado, cuya posesión derive de cualquier título o sin título, si ha durado más de un año.
- Pero si se pretende la vía rápida del 437.3.bis, es necesario que la posesión sea en virtud de título y que se aporte

Legitimación pasiva:

- Poseedor actual o perturbador, aunque tenga título, que no recurre a las vías legales ante la posesión resistente de otro (art. 441 CC)

Postulación

- Intervención preceptiva de abogado y procurador

Menciones específicas de la demanda

- Indicar si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante o el demandante es gran tenedor (art. 439.6 LEC). Problemático en este caso.
- Posibilidad de dirigir la demanda contra los desconocidos ocupantes (437.bis)
- Posibilidad de solicitar la desocupación inmediata cuando el ocupante carezca de título (250.1.4º.II)

MASC: NO (ART. 5.2.e) lo 1/2025