

## DEMANDA DE JUICIO VERBAL DE DESALOJO DE UN OCUPANTE DESCONOCIDO

Materia:

Cuantía:

**AL JUZGADO DE 1.ª INSTANCIA DE \_\_\_\_\_**

[Nota: Juzgado del lugar en que radique la finca, en aplicación art 52.1.1 LEC al tratarse de una acción real sobre un bien inmueble.]

D./D.ª \_\_\_\_\_, Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de D./D.ª \_\_\_\_\_ [Nota: Datos y demás circunstancias identificativas del actor.] , según se acredita mediante escritura de poder que se acompaña a la presente [Nota: O solicitud de señalamiento de día y fecha para apoderamiento apud acta o apoderamiento a través de comparecencia electrónica] , bajo la dirección técnica del Abogado/a D./D.ª \_\_\_\_\_ [Nota: La Ley 42/2015, de 5 de octubre, pone fin a la polémica y la intervención de abogado y procurador será obligatoria en todos los verbales por materia como es el contemplado en el art 250.1.4º. Arts. 23.2.1 y 31.2.1 LEC] ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito formulo demanda de **JUICIO VERBAL PARA TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN** contra "los ignorados ocupantes" , a fin de que se acuerde la inmediata entrega de la posesión de la vivienda sita en \_\_\_\_\_ [Nota: Datos de la vivienda o parte de ella objeto del litigio.] .

La demanda se basa en los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.-** Que mi patrocinado es propietario de la vivienda indicada en el encabezamiento de este escrito sita en \_\_\_\_\_.

Que dicha vivienda no estaba habitada.

Se acompaña como **documentos nº 1 y 2**, escritura de compraventa y nota simple del registro de la propiedad.

**SEGUNDO.-** Hace tres meses mi poderdante tuvo noticia que la finca había sido ocupada sin su consentimiento por un numero de personas cuya identidad se desconoce, que entraban y salían de la vivienda a su antojo, sin

ningún tipo de título habilitante.

**TERCERO.-** Personado mi mandante en la vivienda constató tal realidad, requiriéndoles para su inmediato desalojo, a lo que fue contestado con insultos y gritos: "*un desalojo, otra okupación*". Negándose los ocupantes al abandono del inmueble.

**CUARTO.-** Puesto en contacto con la policía local, se le indicó que para proceder al lanzamiento de los referidos ocupantes era preciso resolución judicial, por lo que nos vemos obligados a solicitar la tutela judicial efectiva.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I**

**COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN.-** Es competente el Juzgado al que nos dirigimos, conforme a lo dispuesto en el art. 52.1.1º LEC, al tratarse de una acción real sobre un bien inmueble que se encuentra sito en el partido judicial de este Juzgado al que nos dirigimos.

### **II**

**PROCEDIMIENTO.-** La acción debe tramitarse conforme las normas del juicio verbal contenidas en los artículos 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a tenor de lo dispuesto en el art. 250.1.4.º del mismo texto legal, en su redacción vigente dada por la Ley 5/2018 de 11 de junio (SP/LEG/24248), que señala:

*"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".*

### **III**

**POSTULACIÓN Y DEFENSA.-** Tratándose de un juicio verbal por materia es obligatorio la intervención de abogado y procurador, tal y como introdujo la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que puso fin a la polémica acerca de si era obligatoria o no su intervención. Arts. 23.2.1 y 31.2.1 LEC

### **IV**

**LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA.-** Se cumplen con las exigencias con el art 10 y 250.1.4º LEC,

La **legitimación activa** corresponde al demandante en su condición de propietario de la vivienda ocupada de la que su recuperación se pretende, se cumple con la exigencia del art. 250.1.4º al tratarse de una persona física

propietaria privada de la finca sin su consentimiento [Nota: También puede ejercitar la acción: Otros poseedores legítimos por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social, que se han visto privados de la posesión.] .

Se acompaña título bastante que legitima para el ejercicio de esta acción, **documentos nº 1 y 2.**

. Y la **legitimación pasiva** a los desconocidos ocupantes de la vivienda, tal y como dispones el art 437.3 bis, en su redacción dada por la Ley 5/2018 de 11 de junio:

*"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"*

Esta posibilidad de demandar a desconocidos ocupantes, que establece ahora la normativa procesal, se recogió ya por constante jurisprudencia referida a las situaciones de precario, que ahora se reconducen tras la reforma del art 250.1.4º al verbal de retener y recobrar la posesión. .

**Es válido dirigir la demanda de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes por su relación con el inmueble litigioso.** AP Barcelona, Sec. 13.ª, 150/2018, de 2 de marzo (SP/SENT/948004)

**Admisión de la demanda de desahucio por precario en relación con la ocupación de un inmueble dirigida contra los "ignorados ocupantes"** AP Madrid, Sec. 9.ª, 324/2017, de 20 de julio (SP/AUTRJ/926265)

Los demandados carecen de título que legitime la posesión.

## V

**PLAZO.**- Se interpone la demanda dentro del plazo del año que señala el art 1968.1º y 460.4º del Código Civil y art. 439.1 LEC, ya que como se ha reflejado en los hechos de la demanda la ocupación de la vivienda se produjo hace tres meses.

## VI

**CUANTÍA.**- La cuantía de la demanda se cifra \_\_\_\_\_ €, conforme a lo dispuesto en el art. 251-3.5º de la LEC [Nota: Aunque el tipo de procedimiento a seguir no se determina por la cuantía de lo reclamado, es necesario insertar este fundamento por exigirlo así el art. 253.1 de la LEC] .

## VII

**FONDO DEL ASUNTO.**- El **art 441 CC** establece que "En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente"

El **art 444 CC** : "Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión"

**Art 446 CC:** "*Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituído en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen*"

Igualmente el **art 250.1.4º** LEC indica que : "*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 este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial Barcelona sec. 13ª de 29 de mayo de 2018,

*"La vivienda vacía "se protege" desde el punto de vista penal y desde el punto de vista civil, concurriendo espacios de protección superpuestos, y para el supuesto que nos ocupa: a) penalmente, se castiga la ocupación pacífica (no violenta) de viviendas e inmuebles que no constituyen morada (vacías) en el art. 245.2º CP , introducido en el CP 1995 con evidente intención " desalentadora" del movimiento OKUPA. b) Civilmente, a través de los procesos "sumarios" interdictales ( art. 250.1.4 LEC en relación con el 446 CC ), de la protección de los derechos reales inscritos o del desahucio por precario (con fuerza de cosa juzgada, y por ello con plenitud de conocimiento y medios probatorios, relativo al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata), con fundamento en el derecho a la posesión real del titular, con las consecuentes facultades de exclusión y de recuperación posesoria, derivados del CC y de la LEC (sin que pueda oponerse la posesión clandestina y sin conocimiento del poseedor real que, conforme al art. 444 CC no afectan a la posesión)"*

## VIII

**NOTIFICACIÓN.**- Conforme a la redacción dada al art 437 3 bis, por la Ley 5/2018 de 11 de junio, la demanda debe ser notificada "*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*", añadiendo el art 441.1 bis : "*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. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados*".

No existiendo inconveniente para la notificación a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan

## IX

**COSTAS.**- Es preceptiva la condena en costas al amparo de lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC.

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos que se acompañan y copias de todo ello, se sirva admitirlo, y tenerme por comparecido y parte en la representación que ostento e **interesando esta parte la inmediata recuperación y entrega de la posesión de la vivienda**, tras los trámites legales se dicte:

Decreto de admisión de la demanda requiriendo a los demandados, ignorados ocupantes, para que en el plazo de cinco días presenten título que justifique su situación posesoria, identificándose a los mismos conforme determina el art 441.1 bis LEC.

Habiendo aportado esta parte título suficiente y en caso de que no se aportara justificación o ésta no fuera suficiente, por los ignorados ocupantes demandados, se dicte auto irrecurrible acordando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda sita en \_\_\_\_\_ a mi patrocinado.

Si el juzgado lo considera oportuno, no hay inconveniente a que se comunique a los servicios públicos competentes.

En caso de oposición y previa celebración del Juicio, se dicte sentencia estimatoria de la demanda, declarando haber lugar a la recuperación de la posesión de la vivienda sita en \_\_\_\_\_ a mi patrocinado, con expresa condena en costas.

[Nota: Conforme a la redacción dada por el art 444.1. bis por la Ley 5/2018, de 11 de junio, entendemos que es necesario-a diferencia del desahucio por falta de pago- la presentación de la correspondiente demanda ejecutiva sin que sea suficiente instar la ejecución por medio de otrosí en la demanda principal, si bien no es necesario esperar el plazo de cortesía del art 548 LEC.]

**PRIMER OTROSI DIGO:** Que dado que en la vivienda ocupada pueden existir mobiliario y enseres, de conformidad con el art 703.1 LEC

**SUPLICO AL JUZGADO:** SE REQUIERA A LOS DEMANDADOS, IGNORADOS OCUPANTES, PARA QUE RETIREN DE LA FINCA CUANTO BIENES MUEBLES Y ENSERES EXISTAN EN LA MISMA, antes de su entrega y desalojo, considerándose en caso contrario como bienes abandonados a todos los efectos, como así previene el citado precepto.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Que si en el acto del lanzamiento existieran desperfectos en el inmueble originados por los ocupantes, de conformidad con el art 703.3 LEC

**SUPLICO AL JUZGADO:** Se acuerde la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados, que se liquidarán, en su caso y a petición del ejecutante, de conformidad con lo previsto en los artículos 712 y siguientes LEC.

**TERCER OTROSI DIGO:** Que, siendo el poder general para pleitos y necesitándolo para otros usos,

**SUPLICO AL JUZGADO:** que, una vez tomada nota en Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

**CUARTO OTROSÍ DIGO: TASA JUDICIAL**

**Nota**

Principal y otrosíes por ser de Justicia que pido en \_\_\_\_\_ [Nota: Lugar y fecha de la demanda.] .

Firma electrónica Abogado \_\_\_\_\_ Firma electrónica procurador

Col. n.º \_\_\_\_\_ Col. n.º \_\_\_\_\_

© Editorial Jurídica SEPIN - 2019