

## **LA VIABILIDAD DE LA ACCIÓN CIVIL DE DESAHUCIO FRENTE A IGNORADOS OCUPANTES: UNA INVERSIÓN, DE HECHO, DE LA CARGA DE LA PRUEBA**

Diego García Paz (Letrado de la Comunidad de Madrid)<sup>1</sup>

Dentro de la práctica procesal habitual en materia de defensa de la propiedad -y de los derechos inherentes a la misma- de la Comunidad de Madrid, resulta de especial relevancia el ejercicio de acciones civiles para la obtención de la recuperación posesoria de viviendas públicas, cuando éstas han sido objeto de entrada y ocupación por parte de terceros sin título jurídico, o sin título jurídico vigente y válido, que legitime dicha estancia, incontestada en todo caso por el propietario.

No es infrecuente que, no obstante la proactividad del órgano gestor, resulte complejo averiguar la identidad de quienes ocupan, sin título, la vivienda pública, bien sea porque no sean atendidos los requerimientos a tal efecto debidamente cursados por la Inspección de Vivienda o porque no existan datos suficientemente acreditados por otros medios, ya sea a través de testigos o derivados de un empadronamiento inexistente, a lo que se añade la movilidad de las personas que ocupan la vivienda, de tal modo que no concurre una perdurabilidad en la estancia que asegure una identificación plena y concluyente de los ocupantes.

Así las cosas, se plantea en numerosas ocasiones la viabilidad de ejercitar una acción civil de recuperación posesoria de la vivienda pública a través de la interposición de una demanda a tal fin, dirigida contra los “ignorados ocupantes” del inmueble. La Comunidad de Madrid, y particularmente la Agencia de Vivienda Social, cuenta con una indiscutible legitimación activa en cuanto que propietaria, disponiendo el artículo 250.1, 4º, segundo párrafo, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC): *“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*

---

<sup>1</sup> En la actualidad ocupa el puesto de Letrado Jefe del Departamento de Derecho Civil y Penal en la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

*de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”*

Si bien la indefinición o falta de precisión de la identidad del demandado, con carácter general, puede suponer un óbice procesal para la correcta prosecución del procedimiento civil, en la materia específica de la recuperación posesoria de viviendas, el artículo 437.3 bis LEC establece: *“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, aquella 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.”*

Por lo tanto, este precepto, cuya redacción en los términos anteriores fue introducida por la Ley 5/2018, de 11 de junio, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, trató de incluir una mayor facilidad en la recuperación de las viviendas públicas ocupadas, desde un prisma procesal, excepcionando el requisito de la identificación plena del demandado.

Pues bien, frente a esta favorable situación, la reciente entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha supuesto la modificación de varios preceptos de la LEC, de especial importancia procesal, toda vez que afectan a la suficiencia de los elementos documentales y probatorios necesarios para que la demanda presentada sea admitida a trámite. Esto es: la ley erige en requisito para la admisibilidad de la demanda la presentación con ella de los siguientes documentos, como contempla el artículo 439 LEC, en sus apartados 6 y 7, en la redacción introducida por la norma referida:

*“6. 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.*

c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, 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 exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:*

*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 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.*

*7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, 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.*

*El requisito 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.*

En definitiva: la modificación operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, supone un contrapeso, de una muy especial envergadura, a la facilidad procesal que dispuso la Ley 5/2018, de 11 de junio. La nueva redacción de los preceptos de la LEC en los que se disponen los requisitos de admisibilidad de las demandas de recuperación posesoria obligan a la parte demandante, propietaria de la vivienda ocupada, no solo a demostrar su titularidad, sino también una multiplicidad de extremos que redundan, dados los necesarios trámites para su obtención, en un perjuicio en la tutela de su derecho, suponiendo, en verdad, una auténtica inversión de la carga de la prueba, pues al margen de que los demandados hayan de aportar el documento o razón que justifique su estancia, queda configurada como auténtica carga procesal de la demandante demostrar documentalmente: 1º) Si el inmueble objeto del procedimiento constituye vivienda habitual de las personas ocupantes; 2º) 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; 3º) Si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica; y 4º) La previa concurrencia, a la actuación procesal, de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que habrá de ser acreditada en los términos legalmente previstos.

La obtención de todos los requisitos anteriores por parte de la demandante, condicionantes de la admisibilidad de su pretensión, implican objetivamente una demora en la obtención de la tutela solicitada, añadiendo dificultades a la recuperación *inmediata* de la posesión, siendo, en efecto, dicha inmediatez, la más pronta actuación judicial, una característica inherente a la protección del derecho de propiedad que la Comunidad de Madrid ostenta sobre sus viviendas.

Así pues, la expresión legal “*inmediata recuperación*” contemplada en el artículo 250.1, 4º, segundo párrafo, LEC, resulta difícilmente conciliable con el tenor literal y sentido teleológico del artículo 439, en sus apartados 6 y 7 de la misma norma, incluso pudiendo considerar que nos encontramos en presencia, cuando menos a nivel práctico, de una antinomia.

Junio de 2023.