



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin De Grado

Estudio jurídico civil de los derechos del
propietario de un inmueble ante el *ocupa* ilegítimo

Autor

Salvador Escobar Navarro

Tutor

Isaac Tena Piazuelo

Facultad de Derecho

2017

Repositorio de la Universidad de Zaragoza – Zagan

INDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS	1
I. INTRODUCCIÓN	2
II. EL DERECHO DE PROPIEDAD	3
2.1- INTRODUCCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD	3
2.2- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	6
2.3- EL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES	9
III. LA POSESIÓN DEL OCUPA ILEGÍTIMO Y LAS PRERROGATIVAS RECONOCIDAS A ESTE POR EL ORDENAMIENTO JURÍDICO	10
3.1- CONCEPTO DE OCUPA ILEGÍTIMO	10
3.2- LA PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD DEL POSEEDOR ILEGÍTIMO	12
IV. LA DEFENSA DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD ANTE LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA	16
4.1- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA DECLARATIVA DE DOMINIO ..	16
4.2- OTRAS ALTERNATIVAS.....	19
4.3- EL PROBLEMA DE LA LEGITIMACIÓN PASIVA CON EL IGNORADO OCUPANTE.....	21
V. LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO DEL OCUPA ILEGÍTIMO	22
VI. CONCLUSIONES	24
VII. BIBLIOGRAFÍA	28

LISTADO DE ABREVIATURAS

art.	artículo
CE	Constitución española
CP	Código penal (LO. 10/1995, de 23 de noviembre)
LEC	Ley de enjuiciamiento civil (L. 1/2000, de 7 de enero)
Lh	Ley hipotecaria (TR. aprobado por D. 8 de febrero de 1954)
LOPJ	Ley Orgánica del Poder Judicial (6/1985, de 1 de julio)
Nº	Número
op.cit.	Obra citada
Pág.	Página
Págs.	Páginas

* NOTA; Ténganse presente los conceptos establecidos por la Real Academia española:

- *ocupa*: "el que toma posesión o se apodera de un territorio, de un lugar, de un edificio, etc., invadiéndolo o instalándose en él".

- *okupa*: "acortamiento de ocupante, con k, letra que refleja una voluntad de transgresión de las normas ortográficas" o también "perteneciente o relativo al movimiento okupa".

I. INTRODUCCIÓN

El fenómeno de la ocupación ilegítima de inmuebles ha venido adquiriendo mayor trascendencia en los últimos años en nuestro país. Su rápida ascensión se debe a la reciente crisis económica y financiera que ha dificultado tanto el acceso a una vivienda, como el poder mantenerse en ella, siendo muchas las familias que no han podido hacer frente al pago de las mensualidades de las respectivas hipotecas con el banco, y que en ocasiones se ven obligadas a acudir como último recurso a la ocupación de inmuebles, en un país en el que hay más de tres millones de viviendas vacías¹.

Paralelamente a estas ocupaciones, se encuentra el movimiento antisistema autodenominado "okupa" enfrentado contra el sistema imperante y las dificultades de acceso a la vivienda. Se trata de un colectivo que no respeta el derecho a la propiedad privada y que utiliza la ocupación de inmuebles, no para asegurar el acceso a una vivienda, sino como instrumento político. Es un movimiento que fomenta la ocupación de inmuebles, para lo que proporciona todo tipo de manuales, comunicados y tutoriales a disposición de posibles interesados en realizar una ocupación. Una información que abarca desde asesoramiento acerca de cuál es el inmueble idóneo para ser ocupado², como asegurarse las necesidades básicas (provisión de agua, luz...), incluso asesoramiento legal sobre las consecuencias jurídicas que la ocupación ilegítima de un inmueble conlleva tanto penal, como civilmente. El resultado es que, los ocupantes ilegítimos se muestran como un colectivo que con carácter general, coincide en sus argumentaciones procesales y tácticas dilatorias.

El auge del movimiento okupa es tan evidente que incluso el concepto "okupa" es ya un término notorio empleado por la doctrina, la jurisprudencia y los medios de comunicación para referirse a estos, llegando incluso a obtener reconocimiento por la Real Academia Española, la cual ha introducido en nuestro vocablo el verbo "okupar" como la acción de tomar una vivienda o un local deshabitado para instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario.

¹ Véase los datos provisionales del Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto Nacional de Estadística del 18 de abril de 2013.

² Véase el *Manual de Okupación*, 2ª Edición, Madrid, Mayo de 2014, en donde se visa al lector que "antes y durante la entrada al edificio, como ya se ha indicado, es importante hacer algo de trabajo de investigación para poder preparar los argumentos que usarás en tu defensa durante el juicio".

A través de este trabajo pretendo realizar un estudio jurídico de la ocupación ilícita de inmuebles desde la perspectiva del Derecho Civil. No obstante, he creído conveniente hacer una mínima remisión a otras ramas del Derecho sin profundizar en ellas, pues he considerado que no hacerlo, resultaría del todo imposible para ofrecer una visión completa del tema que nos atañe. Por tanto, manteniendo la esencia civil del trabajo, haré referencias puntuales a la rama del Derecho penal, procesal y constitucional.

En este estudio pretendo dar respuesta a: ¿Qué es y qué facultades conlleva la titularidad del derecho de propiedad sobre los inmuebles?; ¿Cómo se protege la posesión del inmueble ilegítimamente adquirida por ocupación?; ¿Por qué se justifica esa tutela posesoria?; ¿Cuáles son los instrumentos legales que el ordenamiento jurídico pone a disposición del propietario para recuperar su inmueble?; ¿Qué ocurre con los frutos percibidos por el ocupante durante su estancia en el inmueble?; ¿Quién debe costear los deterioros por éste ocasionados o las posibles mejoras realizadas?

La razón por la que he decidido elaborar un estudio basado en los derechos del propietario de un inmueble ante un ocupa ilegítimo, se debe a la notoriedad del fenómeno de la ocupación actual, resultado de una constante difusión mediática de nuevos sucesos de ocupación, y a las implicaciones sociales y políticas que tiene en un contexto de crisis como en el que nos encontramos.

La metodología que he empleado para realizar este trabajo ha sido partiendo de diversas fuentes de estudio. He realizando el análisis de la legislación relacionada con la temática, he consultado diversos manuales de diversos autores para poder comparar las diferentes posiciones doctrinales, he acudido también a revistas jurídicas y no jurídicas, así como a la jurisprudencia de ámbito civil y penal, muchas de las cuáles he usado para refrendar la exposición del trabajo.

II. EL DERECHO DE PROPIEDAD

2.1- INTRODUCCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD

El actual concepto de propiedad no se ha mantenido inmóvil en el tiempo, sino que es el resultado de un largo proceso de transformaciones. No pretendo profundizar en cómo ha transcurrido este fenómeno histórico, pues no es la finalidad de este trabajo.

Simplemente pretendo realizar un breve resumen genérico de las características del concepto de propiedad en las diferentes épocas de la historia occidental.

La esencia del concepto de propiedad va a ser en el tiempo, una alternancia entre una concepción colectiva y una concepción individualista.³

La propiedad siempre ha estado ligada al hombre. Desde los tiempos prehistóricos la idea de propiedad quedaba limitada a los bienes muebles (armas, alimentos, vestidos...) pues la propiedad inmueble no era concebida por el hombre cazador y nómada. Será posteriormente cuando el hombre deje la vida nómada y alcance un modo de vida sedentario, cuando comience a engendrarse el concepto de propiedad sobre los inmuebles. Inicialmente prevalecerá la concepción colectiva de la tierra, pues nadie poseía una porción determinada de terreno con libertades sobre la misma.

Con la llegada del Derecho Romano, la propiedad adquiere una noción totalmente individualista y liberal, donde los límites del dueño de la tierra eran muy amplios pues el propietario de una cosa disponía del máximo poder sobre ella, y contaba con mínimas limitaciones, principalmente en los inmuebles y dirigidas a salvaguardar al interés social y los derechos de los demás propietarios.

En el periodo de tiempo que transcurre desde la caída del Imperio Romano hasta las revoluciones liberales del siglo XVIII, la propiedad retoma el colectivismo en la forma del régimen feudal, en primer lugar, y en el Antiguo Régimen con posterioridad. En resumen, el concepto de propiedad se confunde con el dominio de la tierra y la autoridad de la monarquía y la nobleza sobre ésta a través del vasallaje. El monarca concede a la nobleza tierras a cambio de tributos y servicios. Esta misma nobleza, permite a los no privilegiados el disfrute de la tierra a cambio de la protección y tributos al concedente.

La noción de propiedad retornará nuevamente al individualismo del Derecho Romano con las revoluciones burguesas de Francia y EEUU del siglo XVIII que se materializaron en las "primeras constituciones liberales" y que servirían de inspiración al resto de países europeos.

³ LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil*, t. I, 3ª edic., Dykinson, Madrid, 2008, págs. 227-231

Por ello nuestro Código Civil, que data del año 1889, y al igual que en muchos otros ordenamientos jurídicos de países europeos, acoge una concepción liberal del derecho de propiedad, debido a que en su redacción ejerció una enorme influencia el Código Civil Francés o Código Napoleónico.

Actualmente el derecho de la propiedad se consagra a nivel nacional e internacional. La Carta de Derechos Humanos o la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea establecen simultáneamente en sus artículos 17, el derecho de toda persona a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponerlos y a legarlos sin que pueda ser privado de ella, excepto por causa de utilidad pública en los casos previstos por ley y a cambio de una indemnización razonable.

A nivel nacional, el derecho de propiedad privada se mantiene en la misma sintonía que las normas internacionales. Es un derecho que encuentra el más alto reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, pues está amparado constitucionalmente en el art. 33.1 de nuestra Constitución. El derecho a la propiedad privada es un derecho constitucional que se fundamenta en dos principios⁴. El primero de ellos se prevé en el apartado segundo del art. 33 CE, en el que se establece que "la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes". La limitación del derecho de propiedad privada a través de la función social por medio de una norma de rango legal, supone que el límite del derecho de la propiedad, y por ende de las libertades y facultades reconocidas al propietario, queda acotado al interés general. Este precepto debe entenderse en relación a la situación del reconocimiento del derecho de la propiedad en la Constitución, pues este se encuentra en la sección 2ª del Capítulo II referente a los Derechos y libertades del Título I, y por ello, el derecho de la propiedad, según establece el 53.1 CE, vincula a todos los poderes públicos y su desarrollo normativo solo podrá hacerse por ley, y consecuentemente, sólo por ley podrá limitarse el derecho de propiedad, respetándose en todo caso el contenido esencial del derecho. El segundo de los fundamentos se encuentra en el apartado tercero del mismo art. 33 CE por el que "nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes", lo que se traduce en la facultad exclusiva del Estado para sacrificar el derecho individual de la propiedad, siempre que medie

⁴ Véase en DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 9ª edic., Tecnos, Madrid, 2016, págs. 144-146

causa de utilidad pública o interés social, y en relación al art. 128.1 CE por el cual "toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general". Así, solo el Estado está legitimado para privar a un individuo de su propiedad, siempre que concurra causa justificada y la oportuna indemnización, pero en ningún caso, y como veremos más adelante, encontrará el ocupante ilegítimo respaldo constitucional o legal para privar a nadie el derecho de propiedad.

Se trata de un derecho que se encuentra en cierto modo ligado con otro precepto constitucional; el derecho de todo español a una vivienda digna y adecuada establecido en el art. 47 CE. Los ocupas ilegítimos, suelen reaccionar ante una acción de restitución del inmueble llevada a cabo por el propietario, coincidiendo en sus argumentaciones procesales y tácticas dilatorias del procedimiento. Así por ejemplo, es muy frecuente que fundamenten su conducta en el derecho a la vivienda digna⁵, obviando que se trata de un principio dirigido a orientar la actuación de los poderes públicos.

2.2- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La propiedad es el derecho real por excelencia pues otorga a su titular la más amplia de las facultades sobre una cosa. A diferencia de los derechos reales de condición limitada que solo reconocen alguna facultad o facultades sobre la cosa, el derecho de propiedad es absoluto, pues comprende todas las facultades posibles, únicamente limitado por la naturaleza de la cosa y por las imposiciones previstas por ley, en relación del ya mencionado art. 33.2 CE relativo a la sujeción de la propiedad a la función social.

Nuestro Código Civil configura el derecho de propiedad en su art. 348 como "el derecho de gozar y disponer una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

⁵ Véase a modo de ejemplo, la Diligencia Previa 5446/2013 del Juzgado de Instrucción nº 1 de Madrid del 28 de enero de 2014 en la que se formula por la parte demandada la oposición a la medida cautelar de desalojo y lanzamiento de los ocupantes de un inmueble abandonado desde su construcción hacía más de tres años, siendo propiedad de la SAREB (Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) que fundamenta su oposición declarando que "el artículo 47 CE es un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias. Por lo tanto es también el poder judicial el que, a través de sus integrantes, debe garantizar el cumplimiento del derecho a una vivienda digna de todas las personas. Es precisamente en este procedimiento donde SSª tiene la oportunidad de hacer de ese garante en cumplimiento del mandato constitucional".

Pese a la simplificación de facultades llevada a cabo por el legislador, hemos de tener claro que la propiedad no es tal y como parece indicar el art. 348 CC, la simple suma de estas facultades (goce y disposición), pues debemos ver al derecho de propiedad de forma independiente y en abstracto respecto de las facultades reconocidas al titular. Por ello, la propiedad no puede concebirse como una simple enumeración de las facultades que lo integran, pues "tampoco una enumeración completa de las facultades que comporta expresaría la esencia de la propiedad"⁶. La propiedad no es una suma de facultades, es todo lo contrario. Es un poder unitario cuyas manifestaciones son las facultades. El art. 348 CC no contiene una descripción íntegra del contenido del derecho de propiedad. Se limita a hacer una enumeración de las facultades positivas que lo integran, la facultad de goce y la facultad de disposición de la cosa.

El goce o disfrute de la cosa por parte del propietario supone que este tiene la facultad de usar o utilizar la cosa como crea conveniente. Directamente por el propio propietario, o indirectamente permitiendo que otro lo haga, transfiriendo la facultad de uso a un tercero. La facultad de disponer la cosa se traduce en que el propietario es totalmente libre para transmitir su derecho de propiedad a otra persona, gravarlo parcial o totalmente, construir sobre ella otros derechos reales limitados, o incluso transformar la naturaleza de la cosa, elegir su destino, abandonarla o destruirla, teniendo en cuenta siempre los límites legales previstos.

Es importante no confundir el concepto de propiedad con la posesión. La posesión es una situación en la que se exterioriza o manifiesta el derecho de propiedad sobre la cosa, y en concreto, la facultad reconocida al propietario para gozar o disfrutar de la cosa como más crea conveniente. "La posesión sería la cara visible de una moneda cuya otra cara estaría representada por el derecho de donde emana aquella posesión. El ordenamiento jurídico, al contemplar la posesión, centra su atención en la cara visible, sin averiguar si la moneda tiene efectivamente otra cara (el derecho) o se halla en blanco (se posee sin derecho alguno de donde provenga nuestra posesión)"⁷. Aunque lo normal es que la posesión de la cosa esté ostentándose por el propietario, ocurre en ocasiones debido a las facultades de goce a él reconocidas, que la posesión se encuentre en las manos de otra persona que legítimamente tenga un derecho a usar la cosa, o

⁶ Véase en LACRUZ BERDEJO, J.L., op. cit., pág. 238.

⁷ Véase en DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., op. cit. pág. 83.

incluso, se trate de una persona que ostente la posesión sin título legítimo y sin el consentimiento del propietario (el ocupa ilegítimo), y sin que por ello el propietario deje de ostentar tal condición.

Es por eso por lo que se dice que el derecho de propiedad es abstracto, pues puede quedar reducido a su mínima expresión. Tal situación ocurre por ejemplo, cuando concurre un usufructuario (titular derecho real limitado) que ostenta el uso y disfrute de la cosa, con un nudo propietario cuyo derecho de propiedad se muestra desnudo de facultades. El derecho de propiedad es también elástico por lo que tan pronto como desaparezca el usufructo, el derecho de propiedad recobrará nuevamente sus facultades recuperando su estado natural, "reabsorbiéndolas en tanto no las tenga jurídicamente otro titular"⁸.

Es también el derecho de propiedad un derecho de naturaleza exclusiva, pues el titular está facultado para excluir a todos a través de acciones protectoras, de los intentos de perturbación de su dominio, en concreto a través de la acción reivindicatoria o la declarativa de dominio que más adelante estudiaremos. Y por último, se caracteriza por ser un derecho perpetuo pues "no depende de la vida del titular, o de las personas (...) está llamado a durar sin límite de tiempo entre las manos de los sucesivos dueños mientras siga existiendo físicamente el objeto sobre la que recae"⁹.

Una vez que conocemos en qué consiste el derecho de propiedad y sus cualidades, vamos a empezar a vincularlo con la ocupación ilegítima. La ocupación se prevé en nuestro CC en el art. 609 como uno de los modos previstos para adquirir la propiedad. La ocupación es "la toma de posesión de una cosa corporal que carece de dueño, con ánimo expreso o implícito de incorporarla al propio patrimonio"¹⁰. Sin embargo, el 610 CC puntualiza que "se adquieren por ocupación los bienes apropiables que por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas", de lo que se deduce la manifiesta exclusión de la posibilidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble por ocupación.

⁸ Véase en LACRUZ BERDEJO, J.L., op. cit., pág. 240.

⁹ Véase en LACRUZ BERDEJO, J.L., op. cit., pág. 241.

¹⁰ Véase en LACRUZ BERDEJO, J.L., op. cit., pág. 106.

Es más, el legislador español atribuye automáticamente al Estado la propiedad de los bienes inmuebles abandonados o que carezcan de dueño¹¹.

2.3- EL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES

Como hemos visto, cuando hablamos del derecho de propiedad, nos referimos a las facultades de un propietario con respecto a una cosa. Esa misma "cosa" sobre la que recae la propiedad puede ser un bien mueble, un bien intangible, o un bien inmueble. El bien, puede ser a su vez, de titularidad pública o privada. Nos centraremos, manteniendo la temática civil del trabajo, en los inmuebles de titularidad privada, esto es, los pertenecientes a las personas físicas o jurídicas.

Es importante atender al estado de los inmuebles de titularidad privada, pues el ordenamiento jurídico concede distinta consideración a efectos de protección. Recibirán distinto tratamiento según se trate de un inmueble destinado a morada o no, si se encuentra en condiciones de habitabilidad, o si por el contrario se encuentra en claro estado de abandonado o ruina.

En lo que respecta a los inmuebles que constituyen morada, entendiéndose estos como los inmuebles donde se habita o reside habitualmente, los ocupas en general suelen descartar su ocupación, pues la entrada o el mantenimiento dentro del mismo sin el consentimiento del titular supone la realización de una conducta tipificada de delito por el art. 202 del CP, castigado con penas de prisión de seis meses a dos años, siempre que se ejecutase sin violencia o intimidación, de lo contrario hablaríamos de penas de prisión de uno a cuatro años. Del mismo modo, el CP en su art. 203 prevé penas de prisión de seis meses a un año a quien entrase contra la voluntad de su titular en el domicilio de una persona jurídica pública o privada, despacho profesional u oficina, o en establecimiento o local abierto al público y, cuando se emplease la violencia o intimidación, penas de prisión de seis meses a tres años.

¹¹ Véase el art. 17 de la Ley 33/2003 del 3 de noviembre sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas que establece en relación a los inmuebles vacantes que "pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño". Véase también en LACRUZ MANTECÓN, M.L., *Los bienes mostrencos en Aragón (estudio histórico y actual)*, El Justicia de Aragón, Zaragoza, 2012, págs. 36-37

Por el contrario, para todos aquellos inmuebles que no constituyen morada, el CP prevé en su art. 245 el delito de usurpación de inmuebles, diferenciándose la usurpación ejercida con violencia o intimidación en las personas (no así en las cosas materiales, por ejemplo una puerta o una ventana) prevista en el art. 245.1 CP para la que se prevén penas de prisión de uno a dos años, de la usurpación pacífica sin violencia o intimidación prevista en el art. 245.2 CP penada con pena de multa de tres a seis meses.

La conducta no violenta de usurpación es una introducción novedosa en las conductas delictivas. Se tipificó por primera vez en el CP en el año 1995 como conducta delictiva, no habiéndose previsto normativamente tal situación desde el Código Penal de 1928 de la dictadura de Primo de Rivera. El motivo de esta incorporación se debió a que el legislador vio necesario tipificar penalmente una conducta que venía generalizándose notablemente, implantando así una protección adicional a la normativa civil.

No obstante el alcance del delito de usurpación no violenta, que es el que nos interesa para este trabajo, ha sido objeto de interpretación jurisprudencial. La jurisprudencia entiende, invocando principios como el de intervención mínima o el de la subsidiariedad del Código Penal, que no toda ocupación no violenta de un inmueble constituye la concurrencia de la infracción penal del art. 245.2 CP, pues la aplicación del precepto queda limitada a los bienes inmuebles en los que haya una posesión real y efectiva del titular, pues se entiende que el que está legitimado para la posesión del inmueble no resulta en modo alguno perjudicado o dañado al no encontrarse poseyendo (teniendo en cuenta que la posesión es el bien jurídico protegido en los delitos de usurpación)¹². Es por ello por lo que quedan así fuera del amparo penal, la usurpación de inmuebles abandonados, de forma que el propietario se ve obligado a acudir a la vía civil, siendo su única opción para recuperar la posesión.

III. LA POSESIÓN DEL OCUPA ILEGÍTIMO Y LAS PRERROGATIVAS RECONOCIDAS A ESTE POR EL ORDENAMIENTO JURÍDICO

3.1- CONCEPTO DE OCUPA ILEGÍTIMO

¹² Véase en JIMÉNEZ SEGADO, C.M, "¿Es delictiva la ocupación pacífica y sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyen morada?", en *La Ley Penal*, nº 102, 2013.

Ahora que conocemos la figura del propietario y las facultades que se le reconocen, vamos a pasar a estudiar a la parte contraria, el ocupa ilegítimo de la posesión del inmueble.

Se pueden distinguir en la práctica más habitual, tres clases de situaciones de ilegalidad en la permanencia de un inmueble sin el consentimiento del propietario.

La primera se daría ante un supuesto contrato de arrendamiento de inmueble en el que por cualquier circunstancia, el derecho del arrendatario para usar el inmueble por un tiempo y precio determinado finaliza, y este no se estuviese dispuesto a abandonar el inmueble. La segunda es ante una situación de precario del inmueble, entendiéndose esta por la situación de tolerancia por parte de un propietario, con respecto del uso y disfrute de un inmueble a un tercero, por mera liberalidad y debido normalmente por la existencia de vínculos de parentesco, amistad, favor o benevolencia, alejado de cualquier finalidad onerosa por parte del cedente, que se mantendrá hasta que el mismo cedente decida recuperar la cosa cedida, pues la oposición del propietario pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolver la cosa a su dueño¹³. Se trata de una institución originaria del Derecho romano que no aparece específicamente prevista en el Código Civil, si bien es cierto que se considera como una variante del comodato previsto en el art. 1750 CC. Y el tercer supuesto se da ante la ocupación ilegítima de un inmueble sobre la que gira el presente estudio, y que consiste en la entrada a un inmueble, mediando o no fuerza sobre las personas o las cosas (puertas, ventanas...), contra la voluntad del propietario y con la intención de alcanzar la posesión.

Es ahí donde reside la diferencia entre las dos primeras situaciones con respecto a la tercera, pues mientras en las primeras existe un consentimiento inicial por parte del dueño del inmueble, que posteriormente cesa, en el supuesto de la ocupación ilegítima, no se produce en ningún momento consentimiento por el titular. Una situación en la que el propietario, en ningún momento se ve privado de su derecho de propiedad, sino que se ve coartado en su derecho, pues se encuentra privado de la facultad de disfrute o uso del inmueble que el derecho de propiedad le confiere.

No obstante, me gustaría señalar con respecto a la situación del precario, que la jurisprudencia viene adoptando dos posiciones doctrinales distintas en lo que se refiere

¹³ Véase en MARTÍ MARTÍ, J., "Proceso de desahucio frente a los colectivos «ocupas»", en la ley digital 360.

a la interpretación de su concepto¹⁴. Por un lado están los que asumen la noción del precario en sentido estricto, siendo esta la situación ya definida en la que se produce la tolerancia del propietario en el uso de un inmueble por un tercero sin que exista ánimo de lucro. Y por otro lado, el precario desde una perspectiva más amplia según la cual, el precario no se limitaría al uso de la cosa por la gratuita tolerancia del cedente, sino que incluiría también a los otros dos supuestos, esto es, en los que se posee el inmueble sin título por haber sido ocupado ilegítimamente, o cuando el título que una vez se tuvo para poseer ha tornado ineficaz.

3.2- LA PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD DEL POSEEDOR ILEGÍTIMO

Desde el momento en el que el ocupante alcanza unilateralmente la simple tenencia del inmueble libre de propietarios, pasa a ser poseedor del mismo a través de la ocupación. Así se establece en el art. 438 CC en el que reconoce que "la posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído". Nuestro ordenamiento reconoce al hecho de poseer consecuencias jurídicas dirigidas a mantenerle en su situación, pero ¿por qué el propietario de un inmueble que se ha visto privado de su posesión no ve, como propietario que es, una actuación por parte de los poderes públicos dirigida a salvaguardar el derecho de propiedad frente a quien le ha privado unilateralmente de su facultad de poseer?

La respuesta la encontramos en los artículos 441 y 446 del CC en donde se prevé una protección para todo poseedor, incluido el ocupa ilegítimo, frente a cualquier intento de perturbación, con independencia de que provenga del auténtico propietario o no. Así, el art. 441 CC establece que "en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello" en cuanto a que, y tal como establece el 446 CC, "todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuese inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen". La acción de defensa reconocida por nuestro ordenamiento al poseedor, es la acción conocida por interdicto de retener, cuya

¹⁴ Véase a modo de ejemplo la Sentencia del Juzgado de Primera instancia de las Palmas de Gran Canaria (Sección 12), del 10/04/2015, ECLI: ES:JPI:2015:582, en la que se establece que "la jurisprudencia de las distintas Audiencias Provinciales ha venido ofreciendo soluciones contradictorias, e incluso en la Propia Audiencia Provincial de Las Palmas por un lado la Sección 5ª se decanta por el concepto estricto, mientras que las Secciones 3ª y 4ª lo hacen por el amplio".

procedencia se remonta al Derecho Romano, y que viene a ser un instrumento que se pone a disposición de todo poseedor con independencia de si se tiene o no un derecho legítimo para el uso del inmueble. Una acción para defenderse y mantenerse en su situación ante cualquier acto de perturbación o intento de despojo por parte de un tercero quien, una vez interpuesta la acción, se verá obligado a abstenerse de cometer actos futuros con el mismo propósito¹⁵.

El interdicto de retener prescribe, según dispone el art. 1968 CC, por el transcurso de un año a contar desde que se da el acto de perturbación o intento de despojo, y la sentencia interdictal que se obtenga no tendrá efectos de cosa juzgada, por lo que, si es el propietario contra el que se dirige la acción de cese de la perturbación, nada impide que acuda con posterioridad ante los Tribunales ejerciendo la oportuna acción para recobrar la posesión¹⁶, ello en virtud del art. 447. 2 LEC.

El hecho de que se garantice la posesión natural, es decir, la simple tenencia del inmueble sin ostentar un legítimo derecho que la ampare, puede hacernos replantearnos una nueva pregunta. ¿Por qué razón el ordenamiento jurídico justifica la tutela de la posesión de forma tan amplia, incluso amparando la posesión ilegítima?¹⁷ La justificación de la tutela posesoria descansa en dos principios.

¹⁵ Véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª), del 23/10/1999, ECLI: ES:APB:1999:11018, cuyo objeto de litigio gira en torno a un interdicto de retener por parte de un poseedor de un inmueble, en la que se afirma que "la tutela interdental de la posesión (...) permite afirmar que, en principio, toda persona que se halle en la posesión o mera tenencia de una cosa, incluida la denominada posesión natural contemplada en el artículo 430 del CC, goza de protección interdental frente a cualquier acto de despojo".

¹⁶ Véase de nuevo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª), del 23/10/1999, ECLI: ES:APB:1999:11018, en la que se declara "haber lugar al interdicto de retener la posesión (...), ordenándose al demandado para que, en lo sucesivo, se abstenga de inquietarle y perturbarle en ella (...). Todo ello sin perjuicio de tercero y con reserva de las partes del derecho que puedan tener sobre la propiedad o posesión definitiva, respecto a la cual podrán accionar, si les interesase, en el Juicio ordinario correspondiente". He visto oportuno señalar de esta sentencia como se hace referencia a las consideraciones del perturbador de la posesión disponiendo que "el apelante, (...), al criticar a la sentencia que invita a las partes a que acudan al procedimiento declarativo que corresponda, argumenta que esta resolución defiende el movimiento okupa, al castigar al propietario -como él se denomina- e imponerle las costas de un juicio que no ha iniciado".

¹⁷ Téngase en cuenta el voto particular de la Sentencia de la Audiencia provincial de Barcelona (Sección 16), del 04/03/2002, ECLI: ES:APB:2002:2671, en relación con el fallo de la misma, por la que se acaba confirmando íntegramente la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia respecto al interdicto de retener la posesión, manifestando que "mantener la protección interdictal al poseedor ilegítimo constituye una perversión del proceso, una utilización torticera y desnaturalizada del proceso civil que considero debe ser rechazada al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la LOPJ y 247.2 de la LEC del 2000, y ello sin necesidad de que la parte apelante lo invoque expresamente", ambos artículos relativos a las reglas de la buena fe de los intervinientes y del deber de Juzgados y Tribunales de rechazar fundadamente las peticiones que se formulen con manifiesto abuso de derecho"

El primero de ellos es desarrollado por el jurista alemán Savigny quien sostiene la necesidad de proteger la posesión en aras de la convivencia en sociedad. Protegiendo la posesión se consigue mantener la paz jurídica y el orden público frente a la arbitrariedad de quien se crea con mejor derecho al disfrute de la cosa. Se evita así que cualquiera pueda optar a recuperar la posesión unilateralmente por su propia mano, tenga o no derecho a ella, sin acudir a las Autoridades judiciales competentes para obtener la adecuada satisfacción de sus intereses legítimos.

El segundo fundamento viene de la mano del jurista Ihering cuya teoría argumenta la tutela de la posesión, pues su reconocimiento conlleva la simultánea protección del mismo derecho de propiedad. Esto se debe a que, con carácter general, quien está ostentando la posesión y se mantiene en ella comportándose como propietario, es realmente el propietario.

En la primera de las teorías que consagran la protección de la posesión, queda pues justificado que cualquier posesión debe quedar protegida, se tenga o no derecho a ella, incluyéndose así protección al ocupante ilegítimo. En la segunda teoría, la protección del ocupa ilegítimo sería un daño colateral, pues el ordenamiento en su objetivo de proteger al propietario, acepta la ineludible eventualidad de proteger temporalmente al ocupa¹⁸.

Queda pues resuelta la cuestión planteada. El propietario no puede tomarse la justicia por su mano y echar unilateralmente al ocupa del inmueble, pues para ello el legislador le provee de una serie de acciones legales con las que recuperar la posesión del inmueble ante los Tribunales, pues "la protección posesoria se confía a medios judiciales, y no a la propia autoridad del poseedor. El ordenamiento jurídico repudia la violencia, tanto para mantener el estado posesorio actual como para el restablecimiento del mismo"¹⁹.

Sabemos ahora que el ocupa que alcance la posesión de un inmueble que no estuviese siendo poseído por su titular, gozará de la tutela posesoria a través de la acciones interdentales ante cualquier perturbación o intento de despojo, incluso por parte del propietario. Veamos ahora que ocurriría en el hipotético caso de que el que el

¹⁸ Véase en CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil*, vol. III, 3ª edic., Colex, Madrid, 2011, págs. 253-254.

¹⁹ Véase en DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., op. cit., 2016, pág. 109.

propietario del inmueble estuviese efectivamente poseyéndolo, y que un ocupante actuando clandestina o violentamente, le despoja de su posesión.

El CC prevé al respecto en su art. 444 que los actos "ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión", un artículo que se mantiene con la sintonía de los ya estudiados artículos 441 y 446 CC por los que, por un lado se prohíbe la adquisición violenta de la posesión mientras un poseedor se oponga a ello, y por otro se consagra el derecho del poseedor a ser respetado y amparado legalmente en su posesión. Esto supone que el ocupante que se mantenga en el inmueble clandestinamente, esto es, sin conocimiento del poseedor inicial, pues no realiza proyección o manifestación alguna de su estancia hacia el exterior, o el ocupante que violentamente a través de la coacción o la intimidación despoja del inmueble al legítimo poseedor, en ninguna de las situaciones verá perturbado el estado de posesión de quien los sufre, que podrá en todo caso acudir al oportuno interdicto de recobrar para obtener nuevamente su posesión²⁰. Del mismo modo, el poseedor que hizo uso de actos clandestinos o violentos también estará protegido por el respetivo interdicto de mantener su posesión ante cualquier intento de perturbación o despojo²¹, sin perjuicio de que la viabilidad de la acción de protección posesoria se tornará en favor del poseedor despojado, que tiene mejor derecho a seguir poseyendo. No obstante, si el despojante se mantuviese con la tenencia del inmueble durante más de un año sin que el poseedor originario haya ejercido el oportuno interdicto que tutele su situación posesoria, la posesión del inmueble alcanzada clandestina o violentamente se consolidará a favor del despojante, pues el artículo 460.4 CC establece que "el poseedor puede perder su posesión por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año", de forma que ante un intento de perturbación o despojo por el propietario, el poseedor despojante prevalecerá en su protección posesoria, debiendo el poseedor

²⁰ Véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª), del 21 /11/2007, ECLI: ES:APB:2007:12081, que establece cómo "el límite mínimo de esa protección posesoria lo integran los supuestos del art. 444 en relación con el art. 441 CC; aquél veda la adquisición de la posesión, estableciendo que no le afectan (son intrascendentes los actos tolerados, clandestinos y violentos), de forma que tales actos no alteran la posesión del poseedor, hasta el punto de que si tales actos llegan al despojo, el poseedor continuará con la posesión de derecho".

²¹ Véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 1ª), del 12/11/2008, ECLI: ES:APPO:2008:2936, por la que se establece que "la protección posesoria alcanza en nuestro derecho a todo poseedor, (...), incluso aunque proceda de actos clandestinos o violentos, de ahí que incluso el usurpador de una cosa puede impetrar dicha tutela contra la recuperación que, de propia autoridad, realice aquel a quién él mismo desposeyó".

despojado acudir a las acciones reales para recuperar la posesión que veremos a continuación.

IV. LA DEFENSA DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD ANTE LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA

4.1- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA DECLARATIVA DE DOMINIO

Nuestro ordenamiento prevé una serie de acciones para garantizar la protección del derecho de propiedad y de otros derechos reales. El propietario de un inmueble que se vea privado de la facultad de poseer por un ocupante sin título, dispone de acciones propias y exclusivas para la defensa de su derecho de propiedad; son la acción reivindicatoria y la acción declarativa de dominio. Ambas acciones se deducen del ya nombrado art. 348 CC que establece que "el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla". Es un precepto muy criticado por la doctrina pues el legislador parece hacer caso omiso al resto de acciones para la defensa del dominio, no obstante, la jurisprudencia viene interpretando el artículo a través de una visión amplia que incluiría dentro del mismo el resto de acciones, sobre las que no entraremos por no ir referidas al objeto de este estudio.

Hemos visto cómo el derecho de propiedad puede quedar reducido al mínimo, pues éste existirá aunque el titular no disponga de la facultad de poseer. El propietario puede encontrarse sin la facultad de poseer, pero nunca podrá verse sin la posibilidad de recuperar su posesión, pues la propiedad es un derecho de naturaleza exclusiva que permite a su titular excluir a todos de su derecho. El derecho de propiedad siempre se personifica necesariamente con la posibilidad de ejercitar la acción reivindicatoria o la declarativa de dominio, pues de lo contrario el derecho de propiedad quedaría vacío²².

La reivindicatoria es una acción real que garantiza al propietario no poseedor la recuperación de la posesión de la cosa de la que es titular, ostentada por el poseedor no propietario. La legitimación activa para el ejercicio de esta acción corresponde al propietario que carezca de la posesión de la cosa, y que tiene por finalidad la

²² Véase a en CONTRERAS, P., op. cit., pág. 290, que establece que "como dice LACRUZ, «podemos pensar en un dueño que no tenga la facultad de goce, o la de disponer, pero no en uno que haya perdido la acción reivindicatoria, pues entonces ha perdido el entero derecho de propiedad»".

declaración judicial de su derecho de propiedad, y la condena del ilegítimo poseedor de restituir al auténtico propietario el inmueble con todos sus frutos. Por tanto, la legitimación pasiva, es decir, a quien va dirigida la acción reivindicatoria, corresponde a quien ha perturbado o lesionado el derecho de propiedad, esto es, al poseedor ocupa sin título legítimo que se niega a restituir el inmueble²³.

La interposición de la acción declarativa de dominio requiere de los mismos requisitos y prueba que la acción reivindicatoria, sin embargo, la acción declarativa del dominio tiene por finalidad la verificación o reconocimiento de su derecho de propiedad, también con eficacia *erga omnes*, ante el temor de ser perturbado en su propiedad o ante una efectiva perturbación. Puede ocurrir que el propietario que se haya visto privado de la posesión de su inmueble por un ocupa prefiera no optar por la acción reivindicatoria, inclinándose por la declarativa de dominio cuando, por los motivos que sean, no esté interesado en recobrar el inmueble ocupado y sus pretensiones se limiten al reconocimiento de su derecho de propiedad frente al ocupa. Sin embargo, sólo a efectos didácticos, supongamos para la explicación de este trabajo que el propietario opta por la acción reivindicatoria, pues con posterioridad analizaremos que ocurre cuando finaliza la situación posesoria del ocupa, algo que no sucedería por medio de una acción declarativa de dominio.

Jurisprudencialmente se vienen exigiendo tres requisitos para la interposición de la acción reivindicatoria por parte del propietario²⁴. El primer requisito que se exige es que el actor de la acción reivindicatoria sea efectivamente el propietario de la cosa, para lo que deberá de presentar los medios de prueba oportunos que corroboren su condición respecto de la cosa, en relación con el art. 217.2 LEC, por el que la carga de la prueba recae en el actor. Puede ocurrir que la prueba de titularidad venga respaldada por una presunción legal *iuris tantum* de dominio como la prevista en el art. 38 de la Lh, por la que se presume que los derechos reales inscritos en el Registro de la propiedad pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Por lo que la

²³ Véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 1ª), del 17/02/2017, ECLI: ES:APAB:2017:99, en la que se define a la acción reivindicatoria como "la más propia y eficaz defensa del derecho de propiedad y tiene por fin obtener el reconocimiento del derecho de dominio, y en consecuencia, la restitución de la cosa que indebidamente posee un tercero. Mediante ella, en definitiva, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución de la cosa del poseedor no propietario".

²⁴ Véase la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, del 25/06/1998. Nº de Recurso 238/1994, ECLI: ES:TS:1998:4249.

aportación de la inscripción registral sería suficiente, debiendo el demandado desvirtuar la inscripción. La acción reivindicatoria se diferencia así de las acciones de tutela de la posesión (interdicto de retener o recobrar) en que estas últimas van dirigidas a reintegrar la posesión con independencia de quién sea el titular del derecho con facultad de poseer, no precisándose otra prueba que la de haber poseído con anterioridad²⁵.

El segundo requisito exigido es que el demandado sea quien efectivamente esté poseyendo la cosa sin título. No valdría por tanto entablar una acción contra quien no posee de forma inmediata el inmueble. Por ello, si se diese el caso de que el ocupante llegase a poseer con posterioridad a la interposición de la acción reivindicatoria, esta no prosperaría. Sería preciso la interposición de una nueva acción posterior a la posesión efectiva. Si el poseedor del inmueble deja de serlo una vez ha sido interpuesta la acción, no conlleva la necesaria cancelación del proceso judicial, pues aunque ya no sería preciso la restitución del inmueble, si podría exigirse en teoría, la indemnización por los daños y perjuicios causados²⁶ sobre los que entraremos más adelante.

El tercero y último requisito consiste en la necesidad de que se identifique con exactitud la cosa objeto de la acción, pues debe quedar claramente determinada y concretada en la acción, de forma que no se suscite ni la más mínima duda razonable sobre la identidad del inmueble, pues no hacerlo supondría la frustración de la acción²⁷.

La tutela de la posesión del ocupa se ve reforzada, ante la interposición de una acción reivindicatoria por el propietario, por la presunción de titularidad prevista en el art. 448 CC, por la cual "el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo". Entiende la doctrina que "es natural que el que ejerce el contenido de un derecho, tenga el derecho mismo que aparentemente ejercita, correspondiendo la prueba al que afirma lo contrario"²⁸. No obstante, y para la tranquilidad del propietario, hemos de tener presente que este

²⁵ Véase en LACRUZ BERDEJO, J.L., op. cit., págs. 296-297.

²⁶ Véase en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, T II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 1358, donde establece que con respecto al que abandona la posesión o la traspasa a un tercero, que "*la acción (...) no se traducirá en la restitución de la cosa, ya que no es posible que la restituya ni el demandado, que ya no la posee, ni el actual poseedor, que no ha sido vencido en juicio, por lo que el demandante conseguirá una indemnización de daños y perjuicios*".

²⁷ Véase la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, del 26/06/2006, ECLI: ES:TS:2006:4001, que establece que "*si faltan datos que contribuyen a la identificación de la finca, en su situación y forma, no concurre el requisito indispensable para que prospere la acción reivindicatoria*".

²⁸ Confróntese en DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., op. cit., 2016, pág. 106 y 107.

precepto no impone a quien pretendiese a través de las vías legalmente previstas recuperar la posesión, el deber de acreditar, tanto que se trata del propietario no poseedor del inmueble como que el actual poseedor no dispone de título alguno que le legitime en su posesión²⁹.

El art. 448 CC no presupone que el poseedor en concepto de dueño siempre va estar exonerado de probar su justo título de posesión, pues este artículo debe interpretarse conforme a lo previsto en el art. 1954 CC por el que "el justo título debe probarse; no se presume nunca". La presunción del art. 448 únicamente ampara al poseedor cuando quien pretende reclamar la posesión no consigue acreditar su derecho. Es pues una presunción débil y provisional, que fácilmente caerá ante el legítimo titular a través de las oportunas vías de Derecho. Cuando el reclamante de la posesión logre acreditar su legítimo derecho, la presunción caerá, y el poseedor no podrá defenderse tras ella. Estaría obligado a acreditar que su derecho debe prevalecer frente a la parte actora, es decir, deberá probar su justo título, algo que difícilmente conseguirá el ocupa ilegítimo³⁰.

El CC no señala un plazo concreto de prescripción para estas acciones, por lo que habrá de estarse a lo previsto en el art. 1963 CC sobre la prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles, para lo que se contempla un plazo de treinta años a contar desde el día en que pudo ejercitarse la acción por el propietario desposeído.

4.2- OTRAS ALTERNATIVAS

Además de la acción reivindicatoria, un propietario que se ha visto privado de un inmueble por un ocupa ilegítimo dispone de otras opciones previstas en distintas vías o órdenes jurisdiccionales para recuperar el inmueble ocupado.

²⁹ Véase en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, T III, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, págs. 617-618.

³⁰ Véase la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil del 22/05/1999, ECLI: ES:TS:1999:3547, que establece en relación al art. 448 CC que "solamente puede ser tenido en cuenta cuando el actor reivindicante no ha probado su titularidad dominical del bien reivindicado, en cuyo supuesto, efectivamente, el demandado (poseedor en concepto de dueño) no se halla obligado, en virtud de dicha presunción, a probar su título adquisitivo del mismo, pero cuando el actor reivindicante prueba el hecho constitutivo de la acción reivindicatoria por él ejercitada, (...), el demandado se encuentra obligado a probar el hecho extintivo de la acción contra él ejercitada, sin que le exima de ello la presunción establecida en el artículo 448 del Código Civil".

El propietario dispone de la vía penal, pues como ya hemos visto, el legislador ha previsto la usurpación de inmuebles como conducta delictiva. No obstante, no estará siempre disponible la vía penal para el propietario, pues dependerá de si la conducta tiene o no relevancia penal suficiente, de no tenerla la única opción sería la vía civil³¹.

El propietario que no desee o pueda acudir a la vía penal, dispone de vía civil. Dentro de esta, la LEC prevé en su art. 250, tres medios en el ámbito del juicio verbal, que por razones materiales simplemente me limitaré a mencionar, pues de lo contrario supondría distanciarme en demasía de la temática del trabajo.

El 250.1.4º incluye el aludido interdicto de retener, así como el de recobrar para la tutela sumaria de la posesión de una cosa o derecho por quien se haya visto privado en su uso siendo poseedor, y no hubiese transcurrido más de un año desde el despojo posesorio. El 250.1.7º contempla la acción registral para quienes sean titulares registrales y pretendan hacer efectivo su derecho inscrito frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio sin disponer de título inscrito que le legitime. Por último el 250.1.4º contempla el desahucio por precario, a disposición del dueño que pretenda recuperar la plena posesión de su finca rústica o urbana cedida en precario (recordemos la interpretación jurisprudencial del concepto precario en sentido amplio que permite acudir por este cauce para el desahucio de ocupas ilegítimos).

Al margen de las vías judiciales, como consecuencia al crecimiento del fenómeno de la ocupación de viviendas, ha ido creciendo paralelamente un movimiento anti-okupa dirigido a proporcionar un auxilio al propietario de forma extrajudicial. El movimiento se ha materializado en la empresa denominada "desokupa" y su nacimiento se remonta al año pasado en Barcelona, tiempo en el que aseguran haber "liberado" 300 inmuebles ocupados, y que estudia su extensión al resto de ciudades españolas. Una empresa que ya se ha visto inmersa en procesos penales por la comisión presunta de delitos de coacciones y amenazas, y que tiene por objeto "desalojar viviendas okupadas

³¹ Véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 17ª, del 04/02/2005, ECLI: ES:APM:2005:1027, por la que se establece que "en el caso que nos ocupa, en el que la vivienda llevaba años desocupada, y en un estado de abandono, carente de utilidad real para la persona que podía ostentar un derecho formal sobre ella, no puede entenderse que la actuación de la acusada tenga relevancia penal; al no haberse perturbado ni puesto en peligro posesión real alguna. (...) sin perjuicio de que la recurrente tenga abiertas las acciones civiles pertinentes en la protección de los derechos que manifiesta pudiera tener sobre la vivienda".

ilegalmente y devolvérselas a sus legítimos propietarios"³² en un breve periodo de tiempo, algo que no ocurre a través de la vía judicial. Su función se desarrolla transitando por los límites de la ley y mediante la imponente presencia física de su equipo. El procedimiento a seguir se inicia con las negociaciones entre el empresa y los ocupantes para llegar a un acuerdo satisfactorio entre las partes afectadas. En el caso de que los ocupas se resistan al diálogo, situación que según la empresa rara vez ocurre, el personal de seguridad de la empresa establece un control de acceso en la entrada del inmueble, sin emplear en ningún momento la violencia, impidiendo que puedan acceder personas que no estén legitimadas a ello, por lo que, una vez salgan los ocupas del inmueble, difícilmente volverán a entrar. Haciendo uso de una práctica de desgaste, el ocupa tarde o temprano se verá obligado a salir cuando los suministros básicos escaseen, viéndose entonces impedido de entrar al inmueble nuevamente.

4.3- EL PROBLEMA DE LA LEGITIMACIÓN PASIVA CON EL IGNORADO OCUPANTE

Es frecuente ver en los procesos iniciados contra los ocupas ilegítimos de un inmueble, la presencia de multitud de ocupantes que estén continuamente alternándose la posesión, haciendo imposible la identificación individual de sus miembros³³. En tal caso cabe preguntarse si es preciso que la acción que interponga el propietario para recuperar el inmueble, debe ir dirigida individualmente contra cada uno de los ocupantes, pues todos ellos tienen un interés legítimo en el resultado de la sentencia, y en aras de salvaguardar el principio de defensa y contradicción, por el que se debe dar oportunidad de ejercitar la oportuna defensa.

Al respecto entiende la jurisprudencia, en sentencias como en la de la Audiencia Provincial de Girona, Sección 2ª, del 7 de mayo de 1998, ECLI: ES:APGI:1998:641, en la que se resuelve la cuestión de legitimación pasiva concluyendo que no se ocasiona indefensión, cuando se produce la identificación genérica de los ocupantes, pues quedan del todo garantizados los principios de contradicción, audiencia y defensa. En esta

³² Véase MUÑOZ, I. (29/04/2017), "Desokupa, la empresa que libera viviendas, pone rumbo a Zaragoza", HERALDO DE ARAGÓN

³³ MANUAL DE OKUPACIÓN, op. cit., "Podríamos resumir la idea en «tu solo no puedes, con amigos sí». Es decir, lograr un grupo de personas adecuado a la acción que pretendemos llevar a cabo es la base de todo proceso".

sentencia, se demandó a las personas ocupantes de un inmueble que actuaban bajo el nombre de "Casal Popular La Maret". La parte demandante alegó la falta de legitimación pasiva pues "Casal Popular La Maret" carecía de personalidad jurídica propia, siendo una simple auto-denominación de un colectivo de personas, por lo que debían de ser demandadas individualmente. La sentencia de la Audiencia desestima la fundamentación de la parte demandada en aplicación del art. 7.3 LOPJ por la que se reconoce legitimación activa y pasiva de corporaciones, asociaciones y grupos que resulten afectados en un proceso, admitiéndose así la legitimación pasiva de "Casal Popular La Maret". La sentencia establece que "al resultar prácticamente imposible identificar a todas y cada una de las personas que la integran, que además no son siempre las mismas, sería vano demandar uno por uno a todos los supuestos componentes usuarios de la Maret, cuya actividad (...), es seguida por miles de jóvenes de Salt y de Girona, pues siempre aparecería un usuario o supuesto asambleísta no llamado al proceso, convirtiendo en inútil cualquier procedimiento, defraudándose el legítimo derecho del titular del inmueble"³⁴.

Del mismo modo, cabe la designación genérica de "ignorados ocupantes"³⁵ de un inmueble ocupado sin que se produzca la violación del derecho de defensa a título individual de ninguno de los ocupantes ilegítimos, sin que ello impida que junto a estos puedan concurrir ocupas que se identifiquen como parte codemandada³⁶.

V. LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO DEL OCUPA ILEGÍTIMO

Una vez el propietario del inmueble haya obtenido nuevamente la posesión ocupada, ya sea a través de la acción reivindicatoria o de las demás alternativas previstas para recuperar el inmueble ocupado, pueden plantearse con carácter meramente teórico tres cuestiones. ¿Qué ocurre con los frutos percibidos por el ocupa durante su posesión?

³⁴ Véase en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona (Sección 2ª), del 07/05/1998, Nº de Resolución 188/1998, ECLI: ES:APGI:1998:641.

³⁵ Confróntese en MARTÍ MARTÍ, J., "Proceso de desahucio frente a los colectivos «ocupas»", en *Diario la Ley*, nº. 7442, 2010.

³⁶ Véase el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), del 28/06/2016, ECLI: ES:APM:2016:8044, que confirma íntegramente la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 31 de Madrid, del 11/11/2015 en la que se "estima la demanda presentada por X, representada por el Procurador D. X, frente a DOÑA Ángela, representada por el Procurador D.X y el resto de ignorados ocupantes de la finca declarados en rebeldía".

¿Qué sucede con las posibles mejoras realizadas por éste?, ¿debe el propietario asumir los deterioros ocasionados por su estancia? Digo que son cuestiones con carácter teórico, pues rara vez se llevarán a la práctica, ya que el propietario, con carácter general, limitará sus pretensiones a recuperar su inmueble. Sin perjuicio de este matiz, la respuesta a estas cuestiones es proporcionada nuevamente por el Código Civil atendiendo a si la posesión ejercida por el saliente, ha sido de buena o de mala fe, contemplándose diferentes consecuencias jurídicas según se trate de una o de otra, disponiéndose de "una especial protección al poseedor de buena fe en atención a la honestidad de su situación, y resulta sancionada la mala fe en atención a la razón contraria"³⁷. Según establece el art. 433 CC "Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en caso contrario", es decir, la mala fe no supone mostrar una intención de lesionar los intereses de otro, sino que se refiere a la ignorancia del poseedor con respecto a su tenencia de un título justo lo que determina si se es de buena o de mala fe. No cabe por tanto duda alguna de que el ocupa ilegítimo es un poseedor de mala fe, pues es consciente de que no dispone de título alguno para poseer, en cuanto a que no es legítimo el modo en el que se adquiere la posesión.

En lo que se refiere a los frutos, véase a modo de ejemplo las ganancias obtenidas por el ocupa por el arrendamiento del inmueble ocupado, el ocupa poseedor de mala fe en virtud del art. 455 CC queda obligado a devolver "los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido recibir" al contrario que el poseedor de buena fe "que hace suyos los frutos percibidos" según el art. 451 CC, pues nunca el poseedor de mala fe hará suyos los frutos, debiendo restituirlos en todo caso en la misma naturaleza en las que fueron obtenidos, y de no ser posible en forma de indemnización. No obstante la obligación no se limita a devolver o indemnizar los frutos indebidos, pues quedan incluidos también siempre que puedan justificarse, los frutos que el vencedor en la posesión hubiese podido percibir de no haber sido despojado de su posesión, así como los que hubiera producido el poseedor de mala fe si no hubiese actuado de forma dolosa o negligente durante su posesión, situación que se daría por ejemplo, cuando el ocupa

³⁷ Véase en DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., op. cit., pág. 117.

ilegítimo aprovechándose de que la cosa no es suya, vende sus frutos a un precio insignificante³⁸.

En lo que a las posibles mejoras realizadas por el ocupa en el inmueble, el legislador establece un tratamiento distinto en función de si han sido gastos necesarios para la conservación del inmueble, si han sido útiles o de mejora del inmueble, o si simplemente son de lujo o recreo, cuyo única intencionalidad era mejorar estéticamente el inmueble.

Para los gastos necesarios que hayan ido dirigidos a mantener la conservación del inmueble, según establece el art. 453 CC "se abonarán a todo poseedor" pues estos deberían de haberse costeadado en cualquier caso por el titular del inmueble. Para los gastos realizados en mejoras y los de lujo, se prevé en el art. 455 CC que "no se abonarán al poseedor de mala fe; pero podrá éste llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entregar la posesión".

Por último, en lo que se refiere al abono de deterioros causados en el inmueble por el ocupa, establece el art. 457 CC que "el poseedor de mala fe responde del deterioro o pérdida en todo caso, y aún de los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entregarle la cosa a su poseedor legítimo".

VI. CONCLUSIONES

El fenómeno de la ocupación de inmuebles ha adquirido una gran trascendencia en los últimos años como consecuencia, por un lado de la reciente crisis económico-financiera que ha dificultado el acceso de las personas a una vivienda y por otro, originado por la notoriedad mediática del movimiento antisistema "okupa". Un ocupante ilegítimo sería aquella persona que sin contar con el consentimiento del propietario, entra en el inmueble mediando o no fuerza sobre las personas o las cosas para hacerse con la posesión.

³⁸ Véase en DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., op. cit, pág. 119.

Con la ocupación de inmuebles, se ve importunado el derecho de la propiedad. Un derecho que ha sido el resultado de una larga maduración histórica y que termina siendo amparado actualmente en los Tratados internacionales de Derechos Humanos y en nuestra Constitución como un derecho básico y fundamental que debe ser protegido, mostrándose en sintonía con la noción individualista y liberal del derecho de propiedad consagrado en las revoluciones burguesas del siglo XVIII, heredada del Derecho Romano.

El derecho de propiedad debe de ser protegido ante cualquier perturbación por tercero, pues únicamente se contempla la facultad exclusiva del Estado para privar a alguien su derecho de propiedad, y siempre mediando causa de utilidad o interés general y a cambio de justa indemnización. Es el derecho real por excelencia que otorga a su titular el mayor poder sobre una cosa, pues comprende todas las facultades posibles, con independencia de que nuestro CC civil se limite a enumerar la facultad de usar y disponer del titular sobre la cosa como más crea conveniente.

Sin embargo, el tratamiento que nuestro Derecho establece a la propiedad, no es igual para todos los inmuebles. Cuando el inmueble esté destinado a morada, el ocupa incurrirá en un delito penado con prisión, por lo que suelen quedar descartados como objeto de ocupación. Si el inmueble no constituye morada, el ocupante puede incurrir en un delito de usurpación, penado con pena de multa siempre que no se emplee la violencia en su ejecución. Y si el inmueble se encuentra en estado de abandono, la conducta del ocupa no será en ningún caso constitutiva de delito, debiéndose acudir a la vía civil para su recuperación.

Cuando se produce la ocupación de un inmueble vacío, el ocupa alcanza la posesión del mismo, no así el derecho de propiedad que sigue manteniendo su titular, pues no se contempla en nuestro ordenamiento la ocupación como modo de adquirir la propiedad sobre los inmuebles. El ocupa poseedor, se encuentra protegido en su estado posesorio ante cualquier perturbación o intento de despojo a través del interdicto de retener la posesión, incluso aunque provenga del propio titular del derecho de propiedad legitimado a poseer.

Esto se debe a que nuestro ordenamiento prevé que todo poseedor, incluido el ocupa, debe ser respetado en su posesión, de forma que nadie, incluido el propietario, puede arrebatarse unilateralmente la posesión.

El hecho de que se tutele tan ampliamente la posesión, encuentra su fundamentación en la necesidad de preservar la paz jurídica y el orden público frente a quien se crea con mejor derecho sobre la cosa. También se fundamenta con la consideración de que protegiendo al poseedor, con carácter general, se está protegiendo al propietario, pues la posesión no es sino una exteriorización del derecho de propiedad.

La sentencia objeto del interdicto de retener obligará al perturbador a abstenerse de cometer futuros actos con el mismo propósito, pero no tendrá efectos de cosa juzgada, por lo que el propietario podrá hacer valer ante las autoridades judiciales su derecho legítimo a poseer y recuperar el inmueble.

Si un propietario se ve despojado en la posesión de un inmueble por un ocupa ilegítimo a través de la violencia o la clandestinidad, nuestro Derecho contempla que el propietario no se va a ver realmente privado de la posesión, y podrá acudir a los mecanismos de tutela posesoria para recobrar su posesión, es decir, al interdicto de recobrar, que le permitirá recuperar nuevamente la posesión. Si en cambio, el propietario despojado de la posesión dejase transcurrir un año sin haber ejercitado el oportuno interdicto, el poseedor despojante consolidará su situación posesoria, prevaleciendo así su tutela posesoria sobre el poseedor despojado.

Nuestro ordenamiento contempla una serie de acciones reales propias y exclusivas para el titular del derecho de propiedad; la acción reivindicatoria y la declarativa de dominio. Ambas acciones precisan de unos requisitos comunes para su interposición. Se deberá presentar los medios de prueba oportunos que corroboren su condición respecto del inmueble, que se identifique con exactitud el inmueble objeto de la respectiva acción, y que el demandado sea quién efectivamente esté poseyendo la cosa sin título. Este último requisito puede acarrear serias dificultades en los supuestos en los que la ocupación venga realizándose por una multitud de ocupantes que haga imposible una identificación individual de sus miembros, para lo que la jurisprudencia acepta la identificación genérica de los ocupantes, pues de lo contrario, cualquier acción se vería frustrada.

La acción reivindicatoria es aquella que permite al propietario no poseedor la declaración judicial de su derecho de propiedad respecto del inmueble y la condena del ilegítimo poseedor a restituir el inmueble. La acción declarativa de dominio únicamente

tiene por finalidad la declaración o el reconocimiento de su derecho de propiedad, no así la restitución del inmueble.

Además de las acciones reivindicatoria o la declarativa de dominio, nuestro ordenamiento prevé otros cauces para recuperar el inmueble. Por un lado la vía penal, que como ya sabemos no es viable para todas las situaciones. Por otro, se contemplan diversos procedimientos por la vía civil en el ámbito del juicio verbal; el interdicto de recobrar la posesión del inmueble siempre que no haya transcurrido más de un año desde el despojo de la posesión, la acción registral para quienes tengan inscrito en el Registro de la Propiedad su derecho de propiedad y pretendan hacerlo efectivo, o el desahucio por precario pues la jurisprudencia, haciendo uso de un concepto amplio del precario, incluye la ocupación ilegítima de inmuebles dentro de este concepto.

Le corresponde al propietario que pretenda recuperar la posesión del inmueble, tal y como disponen las normas procesales, la carga de probar su derecho de propiedad, sabiendo que de no hacerlo, el ocupa poseedor saldrá victorioso, ya que cuenta con la presunción legal de que posee con justo título en tanto no se demuestre lo contrario. Por lo que, siempre que el actor acredite su derecho de propiedad, la presunción caerá y el poseedor deberá demostrar su derecho a poseer, el cual debe prevalecer frente a la parte actora, algo que no conseguirá un ocupa ilegítimo.

Al margen de la vía judicial, ha aparecido, como consecuencia del auge del fenómeno de la ocupación, procedimientos extrajudiciales para recuperar el inmueble. Se trata de empresas contratadas por los propietarios que tienen por objeto desalojar a los ocupantes del inmueble a través de la negociación o el control de entradas y salidas al inmueble, ofreciendo una celeridad que no garantiza la vía judicial, actuando conforme a los límites y vacíos de la ley.

Sin perjuicio de la solución extrajudicial para recuperar la vivienda, cuando el propietario obtenga a través de la autoridad judicial la posesión del inmueble, podrá obtener del ocupante ilegítimo que adquirió la posesión y se mantuvo en ella con mala fe, es decir, siendo consciente de que no disponía de título alguno que le legitimase para poseer, todos los frutos percibidos durante su estancia en el inmueble, y abonar los gastos y deterioros ocasionados en el mismo. Si el ocupa hubiese realizado mejoras en la edificación, el propietario sólo deberá asumir aquellos que hayan ido dirigidos a conservarlo, mientras que si fueron gastos de mejora o de lujo, no serán abonados por el

propietario, pudiendo el ocupa llevárselos consigo siempre que con ello el inmueble no sufriese deterioro, o el propietario no optase por mantenerlos, en cuyo caso deberá abonarle su valor.

VII. BIBLIOGRAFÍA

7.1- LIBROS, REVISTAS Y OTROS TEXTOS JURÍDICOS

- ALONSO PEREZ, M., "Meditaciones sobre la esencia y funciones de la posesión", en *Diario La Ley*, tomo 3º, 1986.
- BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, T III, Tirant lo Blanch, Valencia 2013
- BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*, T II, Tirant lo Blanch, Valencia 2013
- BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil*, T IX, Tirant lo Blanch, Valencia 2013
- CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil*, vol. III, 3ª edic., Colex, Madrid, 2011
- Datos provisionales del Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto Nacional de Estadística del 18 de abril de 2013, última fecha de acceso 03/05/2017 accesible en: <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>
- DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 9ª edic., Tecnos, Madrid, 2016
- Diligencias Previas 5446/2013, Juzgado de Instrucción nº 1 Madrid, del 28 de enero 2014, última fecha de acceso en 10/05/2017, accesible en: <https://legal15m.files.wordpress.com/2014/01/alegaciones-contra-desalojo-cautelar-de-cadete.pdf>
- IBARRA SANCHEZ, J.L., "Práctica procesal y bien jurídico protegido del delito de usurpación inmobiliaria del artículo 245.2 del Código Penal, tras la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo", en *Aranzadi Doctrinal*, nº 5/2015, 2015

- LACRUZ BERDEJO, J.L., *ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL III DERECHOS REALES*, T. I, 3ª edic., Dykinson, Madrid, 2008

- LACRUZ MANTECÓN, M.L., *Los bienes mostrencos en Aragón (estudio histórico y actual)*, El Justicia de Aragón, Zaragoza, 2012, págs. 36-37

- MANUAL DE OKUPACIÓN, 2ª edic., Madrid, 2014, última fecha de acceso 16/05/2017, accesible en:

<http://www.okupatutambien.net/wp-content/uploads/2014/05/M2.pdf>

- MATAMOROS MARTÍNEZ, R., La propiedad de los edificios, la ley digital 360, última fecha de acceso 15/05/2017, accesible en:

http://laleydigital.laley.es.roble.unizar.es:9090/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE2QTU_DMAYGfw25VEJN2VY45LC1HJAAoVG4u41po2VxSdJu_fe4hAORHsV2Xscf3xP6pcFrVBay0dNoUIPONGaWQobafJnOUBBhceSWs2r8hCJCG5TM85uyW5HMHbNhdsw987DGcwFdnMDW1KntapsZG2jVTpDX6A-LykWkCPaIQRXlphBhoMsrzKaHaMgdwKeCRmtVNzkuZUbWYoZfWCB-jQ9uohiMP3wzMSkhxBMqMhFT_ZJq8eW6NTUVYo3y4jqBSMk9wiuR24kIPhueAN2uN_pzP_SLYTxKkzYj7yaGbUqclnm2-JBykIK606sfP_NS3VngxdlnMZrBV7vnV43y_kfjicPYP9rU73DFCPP0UaX3kRn-a4hYgUWnf7bwA9Mjhy1pwEAAA==WKE

- MARTÍ MARTÍ, J., Desahucio por precario contra el movimiento «ocupa», la ley digital 360, última fecha de acceso 12/05/2017, accesible en:

http://laleydigital.laley.es.roble.unizar.es:9090/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAATMDCxNztbLUouLM_DzbsMz01LySVACm8Xy8IAAAAA==WKE

- MARTÍ MARTÍ, J., "Proceso de desahucio frente a los colectivos «ocupas»", la ley digital 360, última fecha de acceso 13/10/2017, accesible en:

http://laleydigital.laley.es.roble.unizar.es:9090/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE2QQU_DMAYFfw25VELtisZ2yIGuxwkhKNzdxGsjQjJip2v_PS7IQORPsZKX56d8Z0xLhzPra4oGKRYWpWiEbFwsLgkDYwGFj1SY6NGwm6RVtIQYli_dpYyKoSddleXdo1mphFp4EPbCQTiu56UCwxl8G42u1t5N2EGv9yomi6lZdKk4MvhXFL-dojHenmFyA7CLoYG0jXPW6rYrZVX18VDv1ISJRKA_3LDGVaMbxrPAm54Qkhlf

[YEB9dsQg7tkz2Ej3QNdZ-fApid5-VduLyeFNu2BxPkGyT8GuP6QcvQdJTOD_azf3JjNLgp7DdqeMI70FhxN4DPYv-w_PKunwbwEAAA==WKE](http://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza-provincia/zaragoza/2017/04/29/desokupa-empresa-que-libera-viviendas-pone-rumbo-zaragoza-1172014-301.html)

- MUÑOZ, I. (29/04/2017), "Desokupa, la empresa que libera viviendas, pone rumbo a Zaragoza", HERALDO DE ARAGÓN, última fecha de acceso 17/05/2017, accesible en:<http://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza-provincia/zaragoza/2017/04/29/desokupa-empresa-que-libera-viviendas-pone-rumbo-zaragoza-1172014-301.html>

- JIMENEZ SEGADO, C.M, "¿Es delictiva la ocupación pacífica y sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyen morada?", en *La Ley Penal*, nº 102, 2013.

7.2- SENTENCIAS

- SAP de Albacete (Sección 1ª), del 17 de febrero de 2017, nº de resolución 52/2017, ECLI: ES:APAB:2017:99

- SAP de Barcelona (Sección 1ª), del 23 de octubre de 1999, nº de recurso 1480/1997, ECLI: ES:APB:1999:11018

- SAP de Barcelona (Sección 16ª), del 4 de marzo de 2002, nº de recurso 694/2001, ECLI: ES:APB:2002:2671

- SAP de Barcelona (Sección 13ª), del 21 de noviembre de 2007, nº de resolución 634/2007, ECLI: ES:APB:2007:12081

- SAP de Pontevedra (Sección 1ª), del 12 de noviembre de 2008, nº de resolución 630/2008, ECLI: ES:APPO:2008:2936

- SAP de Madrid (Sección 17ª), del 4 de febrero de 2005, nº de resolución 109/2005, ECLI: ES:APM:2005:1027

- SAP de Madrid (Sección 18), del 28 de junio de 2016, nº de resolución 285/2016, ECLI: ES:APM:2016:8044

- SAP de Girona (Sección 2ª), del 7 de mayo de 1998, nº de resolución 188/1998, ECLI: ES:APGI:1998:641
- STS (Sala de lo Civil), del 25 de junio de 1998, nº de resolución 616/1998, ECLI: ES:TS:1998:4249
- STS (Sala de lo Civil), del 26 de junio de 2006, nº de recurso 2296/1999, ECLI: ES:TS:2006:4001
- STS (Sala de lo Civil), del 22 de mayo de 1999, nº de resolución 438/1999, ECLI: ES:TS:1999:3547
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de las Palmas de Gran Canaria (Sección 12ª), del 10 de abril de 2015, nº de resolución 50/2015, ECLI: ES:JPI:2015:582

7.3- NORMATIVA JURÍDICA

- Constitución española de 1978
- Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889)
- Código penal (Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre)
- Ley de enjuiciamiento civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
- Ley hipotecaria (TR. aprobado por D. 8 de febrero de 1954)
- Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio)