

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 11 DE BILBAO**  
**BILBOKO LEHEN AUZIALDIKO 11 ZENBAKIKO**  
**EPAITEGIA**

BARROETA ALDAMAR, 10-3ª planta - CP./PK: 48001

TEL.: 94-4016683 FAX: 94-4016981

Correo electrónico/ Helbide elektronikoa: instancia11.bilbao@justizia.eus / auzialdia11.bilbo@justizia.eus

NIG PV / IZO EAE:

NIG CGPJ / IZO BJKN

**Juicio verbal tutela sumaria tenencia/posesión / Hitzezko judizioa; ukantzaren edo edukitzaren babes sumarioa**

Procedimiento Origen / Jatorriko Prozedura: Juicio verbal/Hitzezko judizioa

**SENTENCIA N.º 221/2021**

En Bilbao, a veintiuno de septiembre de dos mil veinte.

Vistos por mí, D<sup>a</sup> Rebeca del Campo Diez, Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 11 de Bilbao, los presentes autos de Juicio Verbal Posesorio n° seguidos, entre partes, de una como demandante a la D<sup>a</sup> representada por la Procuradora D<sup>a</sup> y asistida del Letrado D., y de otra como demandada los ignorados ocupantes de la vivienda sita en el derecha del n° de la calle de Bilbao, de los que han comparecido en autos D. representado por la Procuradora D<sup>a</sup> y asistido por el Letrado D. y D., representado por la Procuradora D<sup>a</sup> y asistido por la Letrada D<sup>a</sup> Itxaso López Recio, y atendiendo a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha de 28/01/2021 tuvo entrada en el Juzgado Decano de Bilbao y turnada a este Juzgado n° 11 demanda de juicio verbal posesorio promovida por la parte antes reseñada en cuyo suplico se interesaba se requiriera a los demandados ignorados ocupantes para que en el plazo de cinco días presentaran título que justificara su situación posesoria y, en su caso, se dictara auto irrecurrible acordando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda y, en caso de oposición y previa celebración de juicio, se dicte sentencia estimatoria de la demanda, declarando haber lugar a la recuperación de la posesión.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda por Decreto de 4/05/2021 se acordó emplazar a la parte demandada para que contestara a la demanda y se pronunciara sobre la

pertinencia de celebrar vista, así como requerimiento para que presentaran título que justificara la situación posesoria con el apercibimiento de poder ordenar la inmediata entrega de la posesión.

**TERCERO.-** En fecha 31/05/2021 se personó en autos el Sr. [REDACTED] interesando la desestimación de la demanda previa celebración de vista.

En fecha 9/06/2021 se personó en auto el Sr. [REDACTED] una vez precluido el plazo para presentar contestación.

**CUARTO.-** En fecha 9/09/2021 tuvo lugar el acto de la vista al que comparecieron las partes personadas debidamente representadas por procurador y asistidas por letrado.

Ratificadas las partes en sus respectivos escritos de alegaciones y fijados los hechos controvertidos las partes propusieron prueba.

Practicada la prueba que se consideró pertinente y útil las partes formularon conclusiones, tras lo cual los autos quedaron vistos para sentencia.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Postura de las partes.** Formula la parte demandante acción de tutela sumaria de la posesión. Explica que es propietaria por adjudicación de herencia de su difunto padre de la finca objeto del pleito sita en el piso [REDACTED] derecha del nº [REDACTED] de la calle [REDACTED] de Bilbao.

Explica que la vivienda se encontraba arrendada y que tras la resolución de la relación arrendaticia por abandonar los inquilinos la vivienda, la misma fue ocupada por los actuales ocupantes.

Señala que la ocupación databa de unos seis meses anteriores a la interposición de la demanda y que la entrada fue facilitada por los anteriores inquilinos sin que se haya llegado a suscribir nuevo contrato de arrendamiento y sin que haya tenido lugar abono de renta alguno.

Refiere la existencia de problemas de ruido y molestias en la comunidad.

El Sr. [REDACTED] se opone a la demanda indicando que suscribió un contrato de arrendamiento de habitación por una renta mensual de 250.

El Sr. [REDACTED] no formuló alegaciones al dejar precluir el trámite.

**SEGUNDO.- Acción ejercitada.** Ejercita la actora acción de tutela sumaria de la posición.

A este respecto, el artículo 441 del Código Civil 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”*. Además, el artículo 444 del mismo cuerpo legal dice que *“los actos meramente tolerados, y los ejecutados*

*clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión”.*

Por su parte, el artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que *“se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: (...) 4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.*

Para la tramitación de dicho procedimiento el artículo 437.3 bis añade que *“cuando se solicite 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”.*

Las disposiciones relativas a la notificación se completan con las previsiones del artículo 441.1.bis) de la LEC que establece que *“cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, 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.”.*

Además, el artículo 439.1 de la LEC establece como presupuesto procesal la interposición de la demanda antes de transcurrir un año de la perturbación, puesto que *“no se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo”*, disposición que guarda consonancia con la previsión del artículo 460 del Código Civil sobre la pérdida de la posesión.

**TERCERO.- Inadecuación de procedimiento. Valoración de la prueba.** Si bien la defensa del Sr. ■■■ dejó transcurrir el plazo previsto para formular contestación, en el acto de la vista invocó la existencia de una inadecuación procesal por existir contrato de arrendamiento y ser, por ello, aplicable el juicio verbal de desahucio. Sin embargo, debe significarse que la estimación de dicha excepción -que no obstante su planteamiento extemporáneo, puede ser resuelta por afectar a cuestiones apreciables de oficio- está directamente vinculada a la prueba desplegada por las partes, recordándose, en todo caso, que el Sr. ■■■, no aportó títulos ni opuso la existencia del mismo, pero sí lo hizo así el codemandado Sr. ■■■.

Aporta la demandante como justificación documental de su derecho copia simple de la escritura pública de manifestación y aceptación de herencia, entrega de legados y adjudicaciones

en la que consta la adjudicación a la demandante de la vivienda [REDACTED] derecha del nº [REDACTED] de la calle [REDACTED] de Bilbao. No se aporta certificación registral justificativa del dominio, si bien tal titularidad de la vivienda y la condición de la demandada de persona con derecho a poseer -aún de forma mediata como arrendadora- no ha sido controvertida por los demandados personados, asumiendo, en concreto el Sr. [REDACTED] en sus alegaciones escritas la legitimación derivada de la propiedad.

Así mismo, del emplazamiento efectuado resulta la ocupación de la vivienda por D<sup>a</sup> [REDACTED] -quien no ha contestado a la demanda-, habiendo admitido los Sres. [REDACTED] y [REDACTED] la posesión en la petición de suspensión del procedimiento por vulnerabilidad, sin que conste el momento de inicio de la misma.

El codemandado Sr. [REDACTED] invocó la existencia de un contrato verbal de arrendamiento de habitación con el pago de una renta de 250 euros. Si bien se indicó en el escrito de alegaciones que se trataba de un contrato verbal, en el acto de la vista no se aporta documento alguno que ratificara dicha situación como pudieran ser recibos de pago de renta o extracciones de fondos para el pago. El codemandado tampoco ha indicado la forma en que se efectuaban los referidos pagos ni ha propuesto testifical alguna para justificar dicha situación, siendo la única prueba practicada y a instancia del Sr. [REDACTED] el interrogatorio de la demandante. La Sra. [REDACTED] indicó durante el interrogatorio la previa existencia de un contrato de alquiler con un tal D. [REDACTED] que era quien abonada la renta y que conocía a los demandados de vista -pero no su exacta identidad- por convivir con aquél, señalando que se produjo sucesión en los ocupantes de la vivienda sin que la misma conociera su identidad. Explicó en el acto de la vista que se reunió con el Sr. [REDACTED] para intentar alcanzar un acuerdo para el arrendamiento de la vivienda pero no que no fue posible y que no facilitaron el DNI. Así mismo explicó que el suministro de agua estaba siendo abonado por ella, pero no así la luz, desconociendo a nombre de quien estaba el contrato.

Debe destacarse que si bien la defensa del Sr. [REDACTED] expuso en fase de alegaciones escritas la existencia de arrendamiento verbal de habitación en fase de conclusiones indicó que el abono de rentas reclamado por la actora es improcedente por la inexistencia de contrato escrito, señalando que, en todo caso, el Sr. [REDACTED] ya no ocupa la vivienda.

Por su parte, la defensa del Sr. [REDACTED] que nada alegó en el momento procesal oportuno sobre la existencia de título, indicó en la acto de la vista al invocar la inadecuación de procedimiento que existió arrendamiento verbal, lo que considera que la actora admite de forma indirecta al reclamar una indemnización de 1.100 euros mes en concepto de renta.

La prueba practicada no permite considerar justificada la existencia del contrato de arrendamiento que invocó el Sr. [REDACTED] puesto que ninguna prueba se aporta y él mismo efectuó conclusiones contrarias en fase de conclusiones, lo que permite, además, excluir la excepción procesal alegada por la defensa del Sr. [REDACTED] de inadecuación de procedimiento por considerar aplicable el juicio verbal de desahucio por impago de rentas.

Dicho lo anterior, era la parte actora la que podía elegir entre las distintas acciones previstas en el ordenamiento jurídico para la recuperación de la posesión como el juicio verbal de desahucio por precario (artículo 250.1.2 de la LEC) o la tutela sumaria prevista efectivamente ejercitada (artículo 250.1.4 de la LEC), sin perjuicio de otras para la tutela de derechos reales inscritos o el derecho de dominio. Así, por ejemplo, lo establece la Sentencia nº 299/2021, de 5 de julio, de la Sección 17<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona (ROJ: SAP B 7276/2021 -

ECLI:ES:APB:2021:7276) que dice lo siguiente: “*conviene recordar que los Tribunales vienen manteniendo de manera reiterada que nuestro ordenamiento procesal articula diversos procedimientos en orden a la protección y recuperación de la posesión, como son los que pretenden la tutela sumaria de la posesión (art. 250.1.4º LEC, antiguos interdictos), el juicio verbal de desahucio por precario (art. 250.1.2º), la protección de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7º) o la acción reivindicatoria a ejercitar en el juicio declarativo correspondiente, correspondiendo al titular del derecho escoger, entre el abanico de las acciones que la ley le ofrece, aquella que considere más oportuna para la defensa de sus intereses.*”.

Dicho lo anterior, de la prueba practicada, lo que resulta es la existencia de una relación de arrendamiento inicial suscrito con terceros y el cambio en los ocupantes que con él se hallaban, puesto que así lo admite la demandante al negar el vínculo contractual con los demandados y admitir que residían con el inquilino -D. ██████ indicando la demandante que los inquilinos anteriores -con contrato- desocuparon la vivienda unos dos años atrás. No existe prueba de que los ocupantes lo fueran a título de subarriendo concedido por el arrendatario, pero, en todo caso, extinguido el arrendamiento, el subarrendamiento queda extinguido y, por ello, la posesión carece de título. Sin embargo, lo que no se acredita por la actora en relación a los presupuestos del artículo 250.1.4ª de la LEC es la ocupación ilegal iniciada con un plazo inferior a un año a la fecha de interposición de la demanda, respecto de la cual la actora ninguna prueba ha desplegado, limitándose a indicar en el escrito inicial de alegaciones que en la vivienda residían personas desconocidas por un acto de ocupación seis meses anterior a la demanda fechada el 28/01/2021. Sin embargo, en el acto de la vista celebrada el 09/09/2021 la actora vinculó la ocupación a la posesión que disfrutaba el anterior inquilino, con el cual admitió que convivían, sin mayor precisión del acto de usurpación u ocupación, situando, temporalmente el abandono del inquilino en un periodo de dos años antes. En este sentido, el propio letrado de la actora indicó en las conclusiones que tal hecho databa de casi dos años atrás. Debe tenerse en cuenta que el proceso, desde la interposición de la demanda hasta la celebración de la vista, ha durado siete meses que, lo que adicionado a los seis meses a los que genéricamente se alude en la demanda sin mayor concreción, hace un periodo de trece meses, alejado de los dos años transcurridos desde la salida del anterior inquilino y entrada de los ocupantes lo que permite cuestionar que la demanda se hubiera interpuesto dentro del plazo de caducidad previsto en la ley.

En este sentido, la Sentencia nº 245/2021, de 9 de junio, de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid (ROJ: SAP M 6773/2021 - ECLI:ES:APM:2021:6773) señala sobre los presupuestos del artículo 250.1.4 de la LEC que “*Así pues, nos hallamos ante un juicio de tutela sumaria de la posesión basado en la inexistencia de un título que legitime la ocupación del local por la parte demandada, lo que necesariamente implicaría probar la existencia de actos de usurpación de la posesión a la demandante.*”. En el proceso para la tutela sumaria de la posesión sólo se pueden discutir los siguientes extremos: 1) si el reclamante se halla en la posesión o tenencia de la cosa; 2) si ha sido despojado de ella por el demandado o por otra persona por orden de ésta; y 3) si los actos de perturbación o despojo por parte del demandado han sido realizados dentro del año en que se ejercita la acción, puesto que así resulta de los artículos 460 y 1.968 del Código Civil. Precisamente, en relación a la ocupación y tiempo en el que se ha mantenido la perturbación, como se ha expuesto, la demanda guarda silencio de las circunstancias que permitirían la consideración de la acción, puesto que en el A.H. II se

refiere el cese de un previo arrendamiento, sin precisar fechas ni justificar documentalmente dicho extremo -a pesar de la disponibilidad probatoria de la actora- y se manifiesta la ocupación durante al menos seis meses antes de la demanda, no obstante vincular la ocupación de los demandados con el anterior inquilino.

Lo expuesto ha de conllevar la desestimación de la demandada, sin perjuicio de que la parte demandante pueda usar de su derecho por el procedimiento declarativo que corresponda por razón de materia, pero no a través del proceso para la tutela sumaria de la posesión que precisa, conforme a los artículos antes citados del Código Civil y el propio artículo 439.1 de la LEC conforme al cual “*no se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo*”.

No habiéndose justificado tal extremo por la actora y, resultando de la prueba practicada el exceso en el plazo de caducidad de la acción ejercitada, tal causa legal de inadmisión de la demanda debe constituir motivo de desestimación de la misma.

**CUARTO.- Costas.** De conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC y lo efectivamente acordado, procede imponer las costas a la parte demandante.

## FALLO

Desestimo la demanda interpuesta por la Procuradora D<sup>a</sup> [REDACTED] en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] contra los ignorados ocupantes de la vivienda sita en el [REDACTED] derecha del n<sup>o</sup> [REDACTED] de la calle [REDACTED] de Bilbao, D. [REDACTED] y D. [REDACTED] con imposición de costas a la actora.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de BIZKAIA (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este juzgado tiene abierta en el Banco Santander con el número 472500000017321, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” código 02-Apelación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.<sup>a</sup> de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

---

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.  
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

---

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr./Sra. MAGISTRADO(A) que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el Letrado de la Administración de Justicia doy fe, en Bilbao, a veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno.