

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 1594/2024, de 28 de noviembre de 2024**Sala de lo Civil**Rec. n.º 4827/2023***SUMARIO:****Contrato de arrendamiento. Tutela sumaria de la posesión. Juicio de desahucio.**

Acción del arrendatario para recobrar la posesión del inmueble arrendado, tras su lanzamiento en un juicio de desahucio por falta de pago que, finalmente, concluyó con la enervación de la acción de desahucio. La demandada no despreció la posesión legítima que disfrutaba el arrendatario, por lo que acudió a los tribunales de justicia ejercitando una acción resolutoria de contrato de arrendamiento por impago de la renta. Se intentó infructuosamente la notificación del proceso al arrendatario. Se le emplazó entonces por edictos. Se dictó decreto resolutorio del contrato y se confirió a la demandada ahora la posesión de la cosa mediante diligencia judicial de entrega de la vivienda. En la tesis expuesta, no puede declararse concurrente un acto de despojo posesorio, cuando la entidad arrendadora promovió un proceso de desahucio para hacer valer los derechos que consideraba le pertenecían, en el que obtuvo una resolución procesal que amparaba su posición jurídica y le confería la posesión de la cosa. La demandada no ejecutó, por lo tanto, algún acto unilateral de adquisición de la posesión, sino que, por el contrario, impetró el auxilio e intervención de los tribunales de justicia para la tutela del derecho que consideraba le correspondía. Es, posteriormente, más de cuatro meses después, cuando el arrendatario promueve un incidente de nulidad de actuaciones, que fue resuelto por auto que declaró la nulidad del procedimiento desde la diligencia de ordenación que acordó el emplazamiento por edictos del demandado, por entender que no se habían respetado las garantías. Así las cosas, el arrendatario solicita que el juzgado requiera para que reintegre al arrendatario en su posesión, en condiciones de habitabilidad, con los suministros de electricidad y agua debidamente conectados a la red en situación de alta, tal y cómo se encontraba en el momento en que el arrendatario fue desposeído. Se tramita el juicio de desahucio con la intervención del arrendatario, y se dicta sentencia en que se aprecia la concurrencia de legítimo motivo de resolución del contrato por impago de la renta, pero se considera enervada la acción por la consignación efectuada

La tutela posesoria -antes denominada interdictal, en congruencia con sus precedentes del derecho romano- es cautelar, provisional, no definitiva, en el sentido de que su objeto consiste en garantizar la reposición posesoria, sin prejuzgar el mejor derecho sobre la posesión que debe dirimirse en el juicio declarativo correspondiente. En esta clase de juicios, el conocimiento del juez se encuentra limitado a la constatación de la posesión del demandante, así como a determinar si éste ha sido despojado en ella por actos unilaterales del demandado, y, en tal caso, acordar que sea repuesto en la posesión que disfrutaba. Si el presupuesto de la acción posesoria es el despojo, la razón de ser de la acción consiste en la restitución de la posesión al actor, ya lo sea de la cosa o del derecho; mientras que, si su presupuesto es la perturbación posesoria, el pronunciamiento judicial radicará en la condena del demandado a abstenerse de la ejecución de nuevos actos de inquietación o turbación en la posesión que disfruta el demandante.

En cualquier caso, la demanda deberá interponerse antes de haber transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de perturbación o despojo.

Todo ello, permite cuestionar cuál es el interés jurídico del demandante en el ejercicio de la presente acción posesoria, sin perjuicio claro está de los derechos que le puedan corresponder con respecto a los cuales se le efectuaron las ofertas señaladas por la demandada recurrente.

Síguenos en...

En definitiva, la vía elegida del ejercicio de una acción posesoria por despojo, antiguo interdicto de recobrar, no es la procedente en derecho. No se considera concurrente el despojo, preciso para el ejercicio exitoso de una acción posesoria con los requisitos jurisprudencialmente exigidos, por la circunstancia de que se dictase un posterior auto de nulidad de actuaciones, en un momento además en que la reposición posesoria devenía extremadamente difícil, dado el estado del inmueble privado de condiciones elementales de habitabilidad, salubridad y seguridad según resulta del informe pericial aportado y reportaje gráfico que lo ilustra, lo que, además, fue consentido por la parte demandante, al no cuestionar el pronunciamiento judicial relativo a que quedaba fuera del procedimiento la extensión de la entrega de la posesión «en el mismo estado de uso y habitabilidad anterior a la ejecución de la diligencia de lanzamiento».

PONENTE: Jose Luis Seoane Spiegelberg.

Magistrados:

D.JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

D.MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

D.ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.594/2024

Fecha de sentencia: 28/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4827/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/11/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCIÓN 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 4827/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1594/2024

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

Síguenos en...



D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 28 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por UPL-Gracia 2017, S.L.U., representada por el procurador D. Pedro Moratal Sendra, bajo la dirección letrada de D. Fernando Sales Bellido, contra la sentencia n.º 155/2023, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.º 1279/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 198/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Barcelona. Ha sido parte recurrida D. Mauricio, representado por la procuradora D.ª Marta Negrodo Martín y bajo la dirección letrada de D. Luis M. Humet Cienfuegos-Jovellanos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.ª Marta Negrodo Martín, en nombre y representación de D. Mauricio, interpuso demanda de juicio verbal sobre tutela sumaria de la posesión contra UPL Gracia 2017, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que se declare que el demandante, Mauricio, tiene derecho a poseer la vivienda de los DIRECCION000 de Barcelona y en consecuencia debe ser restablecida la posesión de la que fue despojado por el acta de lanzamiento posteriormente declarada nula, y se condene a la demandada a que devuelva al demandante la posesión de la vivienda, en el mismo estado de uso y habitabilidad, anterior a la ejecución de la diligencia de lanzamiento. Se impongan las costas del juicio a la demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Barcelona y se registró con el n.º 198/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Pedro Moratal Sendra, en representación de UPL Gracia 2017, S.L.U., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[s]e dicte Sentencia por la que desestime íntegramente las pretensiones formuladas en la demanda, todo ello con expresa imposición de costas a la Parte Actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Barcelona dictó sentencia de fecha 18 de octubre de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Debiendo desestimar y desestimando íntegramente la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Marta Negrodo Martín en nombre y representación de D. Mauricio contra UPL Gracia 2017, S.L.

»Se imponen al actor las costas del juicio».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Mauricio.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 1279/21, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 31 de marzo de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«EL TRIBUNAL ACUERDA: Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de Don Mauricio, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 26 de Barcelona, en fecha 18 de octubre de 2021, y, en consecuencia, con revocación de la resolución de primera instancia, que dejamos sin efecto, se estima sustancialmente la demanda y se declara el derecho del actor a poseer la vivienda de los DIRECCION000 de Barcelona, debiendo ser restablecida en la posesión de la que fue despojado por acta de lanzamiento posteriormente declarada nula y se condena a la demandada a que devuelva al

Síguenos en...



demandante dicha la posesión, con condena en las costas de primera instancia a la parte demandada.

»No se hace imposición de las costas causadas en apelación».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.-El procurador D. Pedro Moratal Sendra, en representación de UPL Gracia 2017, S.L., interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Al amparo del ordinal 3º del apartado 2º del artículo 477 de la LECiv. por infracción de los artículos 441 y 446 del Código Civil, y Doctrina jurisprudencial contenida, entre muchas otras en las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª) que indicamos a continuación:

»- Sentencia nº79/2011 de 1 de marzo.

»- Sentencia nº683/2020 de 15 de diciembre».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 8 de noviembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Upl Gracia 2017, S.L. contra la sentencia número 155/2023, de 31 de mayo, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1.ª) en el rollo de apelación n.º 1279/2021, dimanante de los autos de juicio verbal n.º 198/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Barcelona.

»2.º Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra este Auto no cabe recurso».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 27 de septiembre de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 13 de noviembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º-La entidad demandada recurrente UPL Gracia 2017 SLU (en adelante UPL) es propietaria del inmueble, sito en la DIRECCION000, de Barcelona. El «estudio primera» de dicho edificio fue alquilado, por el anterior propietario, al demandante D. Mauricio, según contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 7 de octubre de 1975, por una renta de 60.000 ptas.

Dicho contrato fue novado, con fecha 8 de noviembre de 2001, en el que, con efectos de 1 de febrero de 2002, se modificó el arriendo del local estudio primera por la vivienda situada en la DIRECCION000 (anterior vivienda de la portería), con autorización concedida al arrendatario para realizar las obras oportunas, pactándose una renta de 15.000 pesetas mensuales, con renuncia de la propiedad a su actualización conforme a las variaciones experimentadas por los índices de precios de consumo.

2.º-El inmueble, en el que se encuentra la vivienda litigiosa, fue adquirido por la entidad demandada UPL en virtud de contrato de compraventa formalizado en escritura pública de 7 de

Síguenos en...



junio de 2017, autorizada por el notario de Barcelona Sr. García-Torrent Carballo, número 1899 de su protocolo.

3.º-UPL, con fundamento en el impago de la renta del mes de octubre de 2019, presentó demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Mauricio, que dio lugar al juicio verbal 855/2019 del Juzgado de Primera número 26 de Barcelona.

4.º-Tras sendas diligencias negativas de emplazamiento, el juzgado acordó que la notificación de la demanda se llevará a efecto mediante edictos y, ante la incomparecencia del demandado al procedimiento, se dictó decreto de 23 de enero de 2020 que ordenó el lanzamiento del demandado, lo que tuvo lugar el 19 de febrero siguiente, en que se entregó la posesión del inmueble litigioso a UPL.

5.º-Con fecha 6 de julio de 2020, D. Mauricio instó un incidente de nulidad de actuaciones, que fue resuelto por auto 301/2020, de 15 de septiembre, del precitado juzgado, que declaró la nulidad del procedimiento desde la diligencia de ordenación de 8 de enero de 2020, que había acordado el emplazamiento por edictos del demandado, por entender que no se habían respetado las garantías correspondientes para garantizar que el arrendatario hubiera tenido constancia de la demanda de desahucio contra él dirigida.

6.º-Tras dictarse dicha resolución, D. Mauricio presentó escrito de 17 de septiembre de 2020, en que solicitó al juzgado requiriese a la parte actora para que lo reintegrara en la posesión de la vivienda en condiciones de habitabilidad, con los suministros de electricidad y agua debidamente conectados a la red y en situación de alta, tal y cómo se encontraba en el momento en que el arrendatario fue desposeído de la vivienda.

Tal petición fue resuelta por medio de providencia de 30 de octubre de 2020, en la que se hizo constar, en lo que ahora nos interesa:

«Al efecto, y conforme se ha razonado en el auto que desestima la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil, debe advertirse que la declaración de nulidad tiene meros efectos declarativos sobre el procedimiento. Por tanto, sin perjuicio de las consecuencias procesales que se van a producir y la obligación que debe conocer la parte actora respecto de la demandada como consecuencia de la nulidad declarada, este juzgado no tiene mecanismos jurídicos para ejecutar una reintegración de la posesión al demandado en este procedimiento. No existe resolución alguna que ejecutar, teniendo el auto de nulidad meros efectos declarativos sobre el procedimiento. No obstante, advertir a la parte actora, que efectivamente, habiéndose declarado la nulidad del procedimiento y del lanzamiento, debería restituirse la situación de hecho al momento anterior a la resolución que ordenó el desalojo del demandado hasta que recaiga resolución que ponga fin al procedimiento, dejando también a salvo cuantas acciones pudieran corresponder al demandado por el lanzamiento y falta de reintegración de la posesión por parte del actor».

Repuestas las actuaciones, se tramitó el procedimiento con audiencia de ambas partes y se dictó sentencia 161/2020, de 17 de noviembre, en la que se declaró enervada la acción de desahucio ejercitada, y, en cuanto a la devolución de la posesión de la vivienda al demandado, se acordó estar a lo resuelto en providencia de 30 de octubre de 2020.

7.º-Así las cosas, el arrendatario D. Mauricio promovió procedimiento de tutela sumaria de recobrar la posesión contra la entidad UPL, en la que suplicó se declarase que el demandante D. Mauricio tiene derecho a poseer la vivienda de los DIRECCION000 de Barcelona y, en consecuencia, debe ser reintegrado en la posesión de la que fue despojado por lanzamiento judicial declarado nulo, y se condene a la demandada a que devuelva al demandante la posesión de la vivienda en el mismo estado de uso y habitabilidad anterior a la ejecución de la diligencia de lanzamiento, todo ello con la imposición de las costas del juicio.

Dicha demanda se encuentra datada el 19 de febrero de 2021, y consta registro de entrada de 2 de marzo de 2021, en el que se le comunica que la solicitud no será válida hasta la aportación a registro de los documentos a presentar, y ese mismo día, 2 de marzo de 2021, consta que la procuradora aporta copia de la demanda y de los documentos para su traslado al demandado.

8.º-La referida demanda dio lugar al juicio verbal 198/2021, del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona.

Síguenos en...



La entidad demandada UPL se opuso a la demanda. Señaló que el contrato de arrendamiento perdió su objeto, toda vez que los bajos arrendados carecen de condiciones de habitabilidad y están desconectados de los servicios de agua y electricidad, se encuentran en un estado ruinoso, lo que justifica mediante la aportación de un informe de un arquitecto, en el que se concluye que el edificio existente está en una situación de absoluto deterioro de los elementos más relevantes de su envolvente; es decir, fachadas y cubiertas, y añade que en ninguna de las entidades existentes en el edificio existen baños ni cocinas practicables para su uso, en todas ellas existen roturas parciales de forjados en suelos y techos que no permiten la libre circulación ni estancia por su interior; las acometidas de consumos básicos como electricidad y agua están desconectadas. Se aportan fotografías para demostrar tales extremos, y se sostiene que no es posible la actividad para el uso de vivienda en la totalidad del edificio.

UPL opuso, también, la ausencia de *ánimus spoliandi*(intención de despojo posesorio), ya que la posesión del inmueble fue entregada a la entidad demandada a través de una resolución judicial y una diligencia procesal de toma de posesión.

Aportó ofertas de realojo y solución extrajudicial realizadas al demandante, entre ellas una indemnización de 20.000 € y, además, de forma complementaria, entregarle, en el plazo de quince días, 80.000 €, para el caso de que fuera estimado el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 1018/2019, de 10 de octubre, de la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que había considerado extinguido el contrato de arrendamiento por transcurso del plazo contractual, como así sucedió por sentencia 190/2021, de 31 de marzo, dictada por esta Sala 1.ª del Tribunal Supremo, que casó y dejó sin efecto la precitada resolución del tribunal provincial.

También, se aportó un plan de realojo del demandante con cuatro alternativas de habitación en lugares próximos a la vivienda litigiosa, con el compromiso de hacerse cargo la demandada de la renta que superase los 90,15 € mensuales, que venía satisfaciendo el demandante, por su vivienda de 23 m2. Y, una vez terminasen las obras en el edificio litigioso, que se disponía a ejecutar UPL, con un plazo previsto de 24 meses, se le garantizaba el retorno a un piso, en la primera o segunda planta, con una superficie útil de 48,51 m2. Dichas ofertas no fueron aceptadas por el Sr. Mauricio.

Seguido el procedimiento posesorio, por todos sus trámites, se dictó sentencia 211/2021, de 18 de octubre, por la que el juzgado desestimó la acción posesoria de recobrar ejercitada.

Se razonó, para ello, que la entidad demandada no había despojado al actor de la vivienda arrendada por un acto unilateral o vía de hecho, sino que acudió a un procedimiento judicial de desahucio por falta de pago de la renta, en el que obtuvo a su favor una resolución procesal en virtud de la cual le fue entregada la posesión del inmueble litigioso a través de una diligencia judicial de lanzamiento. Y, con respecto al argumento de la parte demandada relativo a la indebida acumulación de acciones, el juzgado explicó que tal cuestión ya había sido resuelta en el acto del juicio, declarando que efectivamente el procedimiento solo podía tener por objeto la condena a la entrega del bien, pero no la devolución del inmueble en el mismo estado de uso y habitabilidad precedente, con lo que, en cualquier caso, tal petición tampoco podía ser acogida.

9.º-Contra dicha sentencia se interpuso por el demandante recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección primera de la Audiencia Provincial de Barcelona.

El tribunal consideró también que quedaba fuera del procedimiento la entrega de la posesión de la vivienda en el mismo estado de uso y habitabilidad anterior a la ejecución de la diligencia de lanzamiento, por exceder dicha petición de los estrechos cauces del procedimiento de tutela posesoria, pronunciamiento que no había sido impugnado.

No obstante, estima la acción deducida en demanda considerando que, si bien es cierto que inicialmente no puede decirse que existiera despojo por la parte demandada, en tanto en cuanto su toma de posesión se produce en virtud de una resolución procesal, no cabe decir lo mismo desde el momento en que se dicta el auto por el que se declara la nulidad de todo lo actuado desde la diligencia de ordenación de 8 de enero 2020, que ordenaba el emplazamiento por edictos del demandado; todo ello, con independencia de que, mediante providencia de 30 de octubre de 2020, se negase la petición de reintegración posesoria con el argumento de que

dicho auto tenía efectos meramente declarativos, dado que, desde ese momento, existía la obligación de la demandada de restituir al actor en su posesión de hecho.

Es indiferente que, durante el tiempo que poseyó la vivienda, se ejecutaran determinadas actuaciones que la hacen inhábil para su destino; y su eventual situación de ruina daría lugar a una acción distinta conforme al art. 118 de la LAU de 1964.

En definitiva, se dictó sentencia en virtud de la cual se declara el derecho del actor a poseer la vivienda objeto del proceso, sita en la DIRECCION000 de Barcelona, debiendo ser reintegrado en la posesión de la que fue despojado por acta de lanzamiento posteriormente declarada nula, y se condena a la demandada a que devuelva al demandante dicha posesión con condena en costas.

10.º-Contra la precitada resolución se interpuso, por la demandada UPL, el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- *Recurso de casación*

El recurso de casación se construye sobre la base de la infracción de los arts. 441 y 446 del CC, cita como jurisprudencia en que fundamenta el interés casacional las sentencias de esta sala 79/2011, de 1 de marzo y 683/2020, de 15 de diciembre. En definitiva, se cuestiona que concurren los requisitos del despojo y del *animus spoliandi*(intención de despojar).

En el desarrollo del recurso se sostiene, en síntesis, que no puede considerarse como despojo la adquisición de la posesión del inmueble litigioso en virtud de una resolución procesal firme y correlativa diligencia judicial de toma de posesión, sin que quepa transmutar la posesión conferida en despojo como consecuencia del auto que decreta con efectos retroactivos la nulidad de actuaciones, y sin que, desde luego, concorra, en cualquier caso, el *animus spoliandi*.

Se concluye que la sentencia de la audiencia extiende indebidamente a la pretensión actora el ámbito tuitivo de la acción posesoria ejercitada. El eventual deber de reintegrar al actor en sus derechos procede en su caso, señala la entidad recurrente, por la vía del juicio declarativo correspondiente, pero no a través del procedimiento promovido.

Por otra parte, tampoco cabría satisfacer su esencia como es la restitución posesoria, toda vez que, en la actualidad, solo existe un espacio indefinido que, en ningún caso, cabe reputarlo como vivienda por elementales razones de salubridad, habitabilidad y seguridad.

TERCERO.- Decisión del recurso

A efectos sistemáticos abordaremos la decisión del recurso en los apartados siguientes:

3.1 *Presupuestos jurídicos y jurisprudenciales de la acción ejercitada*

El demandante ha ejercitado al amparo del art. 446 del Código Civil (en adelante CC) una acción de recobrar la posesión, conforme a la cual «todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y si fuere inquietado en ella deberá ser amparado o restituido por los medios que las leyes establecen», con remisión al procedimiento establecido en el art. 250.1 4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). Por su parte, el art. 441 del precitado código norma 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».

En definitiva, los estados posesorios son expresión de una apariencia de derecho, basada en la presunción de que quien ostenta la tenencia de una cosa o goza del contenido de un derecho está habilitado para disfrutarlos, y, por lo tanto, debe ser tutelado en dicha posesión con la finalidad de impedir que se acuda a las vías de hecho para imponer, al margen de los tribunales de justicia, las unilaterales consideraciones de lo justo. En un estado de derecho son los juzgados y tribunales, a través del proceso, a quienes corresponde dirimir las contiendas entre las personas, y no a los propios titulares de los intereses controvertidos prescindiendo de los mecanismos establecidos para arbitrar y resolver las contiendas que genera la vida social.

Síguenos en...



Esta tutela posesoria -antes denominada interdictal, en nuestras leyes procesales, en congruencia con sus precedentes del derecho romano- es cautelar, provisional, no definitiva, en el sentido de que su objeto consiste en garantizar la reposición posesoria, sin prejuzgar el mejor derecho sobre la posesión que debe dirimirse en el juicio declarativo correspondiente.

En esta clase de juicios, el conocimiento del juez se encuentra limitado a la constatación de la posesión del demandante, así como a determinar si éste ha sido despojado en ella por actos unilaterales del demandado, y, en tal caso, acordar que sea repuesto en la posesión que disfrutaba.

De esta manera, se restablece la paz social, y se remite a las partes a dirimir sus diferencias en el proceso correspondiente, al que el demandado debió originariamente acudir, y no tomarse la justicia por su mano despojando al demandante de la posesión que disfrutaba. Los procedimientos posesorios son pues sumarios y las sentencias que les ponen fin no producen excepción de cosa juzgada (arts. 250.1 4.º y 447.2 LEC).

En este sentido, como no podía ser de otra forma, se ha expresado la jurisprudencia. De esta manera, la STS 869/2024, de 17 de junio, proclama, con respecto a la posesión, que:

«La apariencia, que encierra sobre la titularidad la tenencia o posesión de una cosa o derecho, determina la necesidad de su protección jurídica con la finalidad de preservar la paz social, que se vería comprometida si los ciudadanos, sin impetrar el auxilio de los órganos jurisdiccionales, impusiesen su unilateral consideración de lo justo mediante la realización de actos de despojo o perturbación de las situaciones fácticas consolidadas. En definitiva, lo que debe garantizar un ordenamiento jurídico, en cualquier comunidad que pretenda subsistir, es evitar que sus miembros se tomen la justicia por su mano. Desde esta perspectiva, adquiere plena justificación el art. 441 del CC cuando proclama que "[e]n ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras que exista un poseedor que se oponga a ello"».

Como explicación del fundamento de esta categoría de acciones, la sentencia 662/2005, de 30 de septiembre, insiste en que:

«[s]e ha de tener en cuenta que la protección interdictal responde a la necesidad de mantener el statu quo y, al fin, la paz social ante actos de propia autoridad, impidiendo que una situación existente, de hecho o aparente, sea atacada ni siquiera por quien puede oponer un derecho contrario; y que, en consecuencia, el objeto del interdicto no es otro que la posesión (ius possessionis), como poder de hecho, con independencia de que el poseedor tenga derecho o no a seguir siéndolo (ius possidendi). Razón por la que el debate en él queda limitado a determinar si el actor posee, si el demandado ha ejecutado actos de despojo o perturbación de dicha posesión y si la acción se ejercitó oportunamente, con exclusión de toda discusión sobre el derecho a poseer, su existencia y titularidad [...]».

En este orden de cosas, precisa la sentencia 683/2020, de 15 de diciembre, que:

«Se trata de una mera garantía para mantener el orden público, evitando los conflictos que pudieran generarse de acudir a las vías de hecho, y que concede la tutela provisionalmente, con independencia del derecho sustantivo subyacente».

De igual forma, se expresan la SSTS 156/1979, de 21 de abril y 149/2022, de 28 de febrero, entre otras.

Las cuestiones jurídicas relativas a quien corresponde la titularidad definitiva sobre la cosa o derecho son propias de los juicios declarativos plenarios, legalmente establecidos para la decisión definitiva de las controversias de esta naturaleza con plena eficacia de cosa juzgada. La jurisprudencia es sólida en tal sentido, manifestación de ella la encontramos, por ejemplo, en la sentencia 1110/2008, de 25 de noviembre, cuando indica:

«Los interdictos son procesos posesorios que, al centrarse en la posesión de hecho, la sentencia carece de fuerza de cosa juzgada, no se pronuncia sobre el derecho que pueda justificar la posesión, que cabe dilucidar en un proceso declarativo ulterior. El de retener o recobrar la posesión, los únicos típicamente posesorios, tienen como objeto la conservación o la recuperación de la posesión actualmente tenida. Así, la tutela judicial efectiva se limita a mantener la posesión que tenía el demandante o recuperarla, si había sido despojado de ella [...] sin alcanzar a la titularidad de los mismos [...]».

Síguenos en...



Por su parte, la sentencia 467/2016, de 7 de julio, al referirse al ámbito de esta clase de procedimientos, insiste en que se trata de:

«[u]n simple proceso sumario en el que no se deciden definitivamente cuestiones de propiedad o de mejor derecho a poseer, reservadas para su posterior juicio declarativo, dado que basta para otorgar al actor la protección interdictal con la existencia de una apariencia razonable de titularidad como *fumus bonus iuris*, por cuanto es suficiente tal apariencia para que se mantenga el *statu quo* que el demandado ha pretendido alterar, dada la naturaleza cautelar del proceso que, como señala la STS de 29 de julio de 1993, se concibe únicamente en función de otro principal e incluso en ocasiones posterior, del que es procedimiento instrumental o subordinado [...] (STS de 8 de febrero de 1982)».

También, nos hemos pronunciado sobre los presupuestos, que condicionan el ejercicio exitoso de las acciones de tal clase, en la STS 683/2020, de 15 de diciembre, cuya doctrina reproduce la más reciente 869/2024, de 17 de junio, al señalar que es necesario que concurren los requisitos siguientes:

«i) que el actor (o su causante) se halle en la posesión o en la tenencia de la cosa o derecho, entendida como situación de hecho ostensible, al margen de toda consideración sobre el título jurídico que pudiera ampararla; debe quedar establecida la concreta delimitación del ámbito material de lo poseído;

»ii) que el actor haya sido inquietado o perturbado, o haya sido despojado de dicha posesión o tenencia;

»iii) que la acción se dirija contra el causante del despojo, bien por haberlo realizado materialmente, bien por haberlo ordenado; y

»iv) que la demanda se interponga antes de haber transcurrido un año desde el acto obstativo a la posesión de la cosa, plazo que se considera de caducidad (arts. 439.1 LEC y 460.4º CC)».

El despojo se configura como un acto unilateral del demandado de eficacia bastante para privar total o parcialmente a un sujeto de derecho de la posesión que disfrutaba, y conseguir de esta forma su transferencia del despojado al despojante. El despojo habrá de ser contrario al consentimiento del poseedor o al menos desconocido por éste, pero también ilícito o antijurídico en tanto en cuanto constitutivo de un ataque a una consolidada situación fáctica con respecto a la tenencia de una cosa o disfrute del contenido de un derecho, no amparado, por lo tanto, en un derecho reconocido por los tribunales de justicia en una previa contienda sostenida entre las partes.

No ha de ofrecer duda, tampoco, que si el presupuesto de la acción posesoria es el despojo, la razón de ser de la acción consiste en la restitución de la posesión al actor, ya lo sea de la cosa o del derecho; mientras que, si su presupuesto es la perturbación posesoria, el pronunciamiento judicial radicará en la condena del demandado a abstenerse de la ejecución de nuevos actos de inquietación o turbación en la posesión que disfruta el demandante.

En cualquier caso, la demanda deberá interponerse antes de haber transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de perturbación o despojo (art. 439.1 LEC).

3.2 Examen de las circunstancias concurrentes

Pues bien, en el caso presente, no se niega el derecho que disfrutaba el demandante sobre el inmueble objeto de este proceso amparado en un contrato de arrendamiento, en virtud del cual se le había conferido el goce o uso de la vivienda litigiosa por un precio cierto y por un tiempo determinado (art. 1543 del CC).

La demandada no despreció la posesión legítima que disfrutaba el arrendatario, por lo que acudió a los tribunales de justicia ejercitando una acción resolutoria de contrato de arrendamiento por impago de la renta, y a tal fin facilitó correctamente en la demanda la dirección del demandado en la propia finca arrendada. En ella, se intentó infructuosamente la notificación del proceso al arrendatario, en sendas ocasiones, los días 13 y 18 de diciembre de 2019, dejando aviso en buzón. Se le emplazó entonces por edictos. Se dictó decreto resolutorio del contrato y se confirió a la demandada UPL la posesión de la cosa mediante diligencia judicial de entrega de la vivienda, que tuvo lugar el 19 de febrero de 2020.

En la tesitura expuesta, no puede declararse concurrente un acto de despojo posesorio, cuando la entidad arrendadora promovió un proceso de desahucio para hacer valer los derechos que consideraba le pertenecían, en el que obtuvo una resolución procesal que amparaba su posición jurídica y le confería la posesión de la cosa. La demandada no ejecutó, por lo tanto, algún acto unilateral de adquisición de la posesión, sino que, por el contrario, impetró el auxilio e intervención de los tribunales de justicia para la tutela del derecho que consideraba le correspondía.

Es, posteriormente, con fecha 6 de julio de 2020, es decir, más de cuatro meses después, cuando el arrendatario promueve un incidente de nulidad de actuaciones, que fue resuelto por auto 301/2020, de 15 de septiembre, que declaró la nulidad del procedimiento desde la diligencia de ordenación de 8 de enero de 2020, que acordó el emplazamiento por edictos del demandado, por entender que no se habían respetado las garantías correspondientes para garantizar que el arrendatario hubiera tenido constancia de la demanda de desahucio contra él dirigida. Habían transcurrido, entonces, siete meses desde que UPL disfrutaba de la posesión de la vivienda.

Así las cosas, el arrendatario solicita que el juzgado requiera a UPL para que reintegre al arrendatario en su posesión mediante escrito de 17 de septiembre de 2020, en condiciones de habitabilidad, con los suministros de electricidad y agua debidamente conectados a la red en situación de alta, tal y cómo se encontraba en el momento en que el arrendatario fue desposeído de la vivienda.

Tal petición fue resuelta por medio de providencia firme de 30 de octubre de 2020, ocho meses después de la entrega de la posesión a la demandada. En ella señala, el juzgado, que no existe título ejecutivo que permita un requerimiento de tal clase, si bien indica que «[d]ebería restituirse la situación de hecho al momento anterior a la resolución que ordenó el desalojo del demandado hasta que recaiga resolución que ponga fin al procedimiento, dejando también a salvo cuantas acciones pudieran corresponder al demandado por el lanzamiento y falta de reintegración de la posesión por parte del actor».

Se tramita el juicio de desahucio con la intervención del arrendatario, y se dicta sentencia en que se aprecia la concurrencia de legítimo motivo de resolución del contrato por impago de la renta, pero se considera enervada la acción por la consignación efectuada por el arrendatario de la que demandada UPL dejó constancia en el proceso comunicándola al juzgado.

En definitiva, las sentencias de instancia no aprecian mala fe en la actuación de la demandada para la posesión de la finca que disfrutaba el arrendatario, no se ocultó su domicilio, y concurría causa resolutoria del contrato. De igual forma, acudió a los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de una acción judicial de extinción del contrato de arrendamiento por transcurso de plazo contractual, estimada por sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, si bien fue ulteriormente casada por sentencia de esta Sala 1.ª del Tribunal Supremo.

Por otra parte, se desestima, con pronunciamiento firme, consentido por el demandante, que no cabe condenar a la entidad UPL a entregar la vivienda para el destino previsto en condiciones de habitabilidad, sino la simple tenencia de la cosa, con lo que la finalidad de la acción ejercitada carece de sentido cuando precisamente su razón de ser radica en la reposición posesoria, siendo la esencia del contenido de un contrato de arrendamiento de vivienda cubrir las necesidades de habitación del arrendatario; es decir, disfrutarla «en estado de servir para el uso a que ha sido destinada», como señala el art. 1554.2.º del CC, regulador de las obligaciones contractuales del arrendador.

Todo ello, permite cuestionar cuál es el interés jurídico del demandante en el ejercicio de la presente acción posesoria, sin perjuicio claro está de los derechos que le puedan corresponder con respecto a los cuales se le efectuaron las ofertas señaladas por la demandada recurrente. En definitiva, la vía elegida del ejercicio de una acción posesoria por despojo, antiguo interdicto de recobrar, no es la procedente en derecho.

3.3 Consecuencias de lo expuesto

Por consiguiente, procede estimar el recurso de casación interpuesto por la ausencia de los requisitos necesarios para la prosperabilidad de la acción posesoria planteada, casar la sentencia del tribunal provincial, y, al asumir la instancia, confirmar la dictada por el juzgado de primera de instancia.

Síguenos en...



No consideramos concurrente el despojo, preciso para el ejercicio exitoso de una acción posesoria con los requisitos jurisprudencialmente exigidos, por la circunstancia de que se dictase un posterior auto de nulidad de actuaciones, en un momento además en que la reposición posesoria devenía extremadamente difícil, dado el estado del inmueble privado de condiciones elementales de habitabilidad, salubridad y seguridad según resulta del informe pericial aportado y reportaje gráfico que lo ilustra, lo que, además, fue consentido por la parte demandante, al no cuestionar el pronunciamiento judicial relativo a que quedaba fuera del procedimiento la extensión de la entrega de la posesión «en el mismo estado de uso y habitabilidad anterior a la ejecución de la diligencia de lanzamiento».

El derecho poseído era el goce pacífico de la vivienda útil para el destino de habitación (arts. 430 y 437 CC) y tal reposición no es objeto de recurso, ni se pretende por la parte recurrida, con lo que la acción ejercitada pierde su significado y sentido que la justifica.

Todo ello, independientemente, de que la demanda se presenta a todos los efectos el 2 de marzo de 2021, (arts. 275 II y 276.4 todos ellos de la LEC, en su redacción entonces vigente), la entrega de la posesión a la demandada fue el 19 de febrero de 2020, con lo que, a la fecha de interposición de la demanda, se había perdido la condición de poseedor puesto que, conforme al art. 460.4 del CC, la posesión se pierde por la posesión por otro durante más de un año, aun en contra la voluntad del antiguo poseedor.

Por todo el conjunto argumental expuesto, el recurso de casación debe ser estimado, la sentencia recurrida casada y la pronunciada por el juzgado confirmada.

CUARTO.- Costas y depósito

La estimación del recurso de casación interpuesto conlleva no se haga especial pronunciamiento en costas (art. 398 LEC) y que proceda la devolución del depósito constituido para recurrir a tenor de la Disposición Adicional 15 regla 8 de la LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 155/2023, de 31 de marzo, de la sección primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictada en el rollo de apelación n.º 1279/2021, sin imposición de costas y devolución del depósito para recurrir.

2.º-Casar la precitada sentencia, dejándola sin efecto, desestimar el recurso de apelación interpuesto por el demandante D. Mauricio, contra la sentencia 211/2021, de 18 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Barcelona, en procedimiento de juicio verbal 198/2021, que se confirma, con imposición de las costas del recurso de apelación y pérdida del depósito constituido para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

