

El arrendamiento de vivienda ajena: (in)validez contractual y tutela jurídica de propietarios y arrendatarios

Sumario

-
Es escaso el interés doctrinal que ha despertado el arrendamiento de cosa ajena y, en particular, de viviendas u otros inmuebles ajenos. Si bien, el panorama actual nos obliga a fijar la mirada en tal negocio jurídico, más frecuente y problemático.

Existen personas que, careciendo de título legítimo, intervienen como arrendadores, celebrando contratos de arrendamiento de viviendas u otros inmuebles que no les pertenecen (okupas, mafias de ocupación, ocupantes con posesión tolerada, poseedores que perdieron su título o, bien, falsos apoderados o representantes). Como consecuencia, la parte arrendataria –que contrata de buena o mala fe, según conozca o no la falta de legitimidad de la parte arrendadora– generalmente toma posesión de la vivienda. Acto seguido, el propietario legítimo observa cómo su inmueble es ocupado por un tercero –el ocupante-arrendatario– que reclama y defiende la existencia de una relación arrendaticia.

En función de lo planteado, cabe preguntarse primeramente si tal negocio jurídico tiene validez contractual en el Derecho español, siendo además oponible al dueño. Simultáneamente se impone examinar los mecanismos, acciones y estrategias disponibles para proteger los intereses de las partes afectadas: el propietario de la vivienda –o titular de un derecho de uso y disfrute– (desposeído) y el arrendatario (engañado o de buena fe). Así, nos adentramos en un espacio jurídico complejo, laberíntico e incierto, donde se entrecruzan intereses, derechos, obligaciones, riesgos y cierta inseguridad jurídica.

Abstract

-
There has been little academic interest in the leasing of another's property, and in particular, of dwellings or other real estate belonging to others. However, the current situation compels us to focus on this more frequent and problematic legal transaction.

There are individuals who, lacking legitimate title, act as landlords by entering into lease agreements for homes or properties that do not belong to them (squatters, occupation by organized groups, occupants with tolerated possession, possessors who have lost their title, or even false agents or representatives). As a result, the lessee – who may contract in good or bad faith, depending on whether they are aware of the lessor's lack of legitimacy– generally takes possession of the property. Subsequently, the legitimate owner observes their property being occupied by a third party– the occupying lessee—who claims and defends the existence of a leasehold relationship.

Given the above, the first question to ask is whether such a legal transaction has contractual validity under Spanish law and is enforceable against the owner. Simultaneously, it is necessary to examine the mechanisms, actions, and strategies available to protect the interests of the affected parties: the property owner—or holder of a right of use and enjoyment–(dispossessed) and the lessee

(deceived or in good faith). In this manner, one enters a complex, labyrinthine, and uncertain legal space, where interests, rights, obligations, risks, and elements of legal insecurity intersect.

Title: *Leasing of another's dwelling: (in)validity of contract and legal protection of owners and lessees.*

-

Palabras clave: arrendamiento de cosa ajena, arrendamiento de vivienda ajena, propietario, arrendador, arrendatario, okupa, mafias de ocupación, ocupación, acciones civiles, acciones penales.

Keywords: *lease of another's property, lease of another's dwelling, owner, lessor, lessee, occupant, occupation by organized groups, occupation, civil actions, criminal actions.*

-

DOI: 10.31009/InDret.2026.i2.05

2.2026

Recepción

07/01/2026

-

Aceptación

28/01/2026

-

Índice

-

1. Introducción

2. El arrendamiento de vivienda ajena

- 2.1. Supuestos de arrendamiento de inmueble ajeno por personas sin título
- 2.2. Concepto
- 2.3. Capacidad para arrendar

3. Debate sobre la (in)validez del arrendamiento de vivienda ajena

- 3.1. Tesis para su validez contractual
- 3.2. Tesis para su nulidad
- 3.3. Tesis para su anulabilidad

4. Tutela jurídica de las partes afectadas en supuestos de arrendamiento de vivienda ajena

- 4.1. Acciones y estrategias del propietario –o del titular de un derecho de uso y disfrute– (desposeído)
 - a. Acción de desahucio por precario
 - b. Acción de tutela sumaria de la posesión. Especial referencia al «desahucio exprés»
 - c. Acción para la efectividad de derechos reales inscritos
 - d. Acción reivindicatoria
 - e. Acción de nulidad (frente al contrato de arrendamiento de cosa ajena)
 - f. Otras acciones civiles
 - g. Denuncia penal (delitos de allanamiento de morada y de usurpación)
- 4.2. Acciones y estrategias del arrendatario (engañado o de buena fe)
 - a. Acción de resolución contractual
 - b. Acción de anulabilidad o nulidad relativa
 - c. Acción de saneamiento por evicción
 - d. Denuncia penal (delito de falsedad documental y delito de estafa inmobiliaria)
 - e. Oponibilidad del arrendamiento de vivienda ajena con base a la buena fe del arrendatario

5. Reflexiones finales

6. Bibliografía

-

Este trabajo se publica con una licencia Creative Commons

Reconocimiento- No Comercial 4.0 Internacional 

1. Introducción^{1*}

En los últimos años están cobrando cierto protagonismo personas o grupos organizados que se dedican a ocupar inmuebles y, posteriormente, los alquilan con «contratos falsos». Se trata de «okupas» o «mafias de ocupación» –grupos organizados– que alquilan – subalquilan – viviendas u otros inmuebles a terceros –en ocasiones, personas vulnerables–, que desconocen –o no– que se trata de un alquiler realizado por una persona que no es propietaria de la vivienda –o titular de algún derecho de uso y disfrute–. No estamos, pues, ante personas con necesidad habitacional, sino de personas que buscan hacer negocio con inmuebles ocupados o sin habitar, ante la creciente demanda de alojamiento. En relación con este tema, resulta interesante conocer su *modus operandi*.

Generalmente, el okupa o la mafia de ocupación localiza inmuebles vacíos –por ejemplo, viviendas o locales de entidades bancarias, viviendas vacías de protección oficial, edificios abandonados, etc.– y proceden a su ocupación –cambiando la cerradura de la puerta de entrada–. Señalar que, en ocasiones, se hacen pasar por «falsos inquilinos» que buscan vivienda para localizar inmuebles vacíos. Tras ocupar el inmueble, de forma clandestina o incluso a través de redes sociales –como *TikTok* o *Facebook*–, publicitan su disponibilidad para un posible arrendamiento –con precios más atractivos en comparación con los precios de alquiler del mercado en España²–. De hecho, disponen de una variedad de pisos o, incluso, de una cartera importante de inmuebles vacíos. En este momento, se convierten en «agencias inmobiliarias pirata» con un banco de viviendas en alquiler³. Tras la búsqueda de arrendatarios, seleccionan a la persona pertinente y suscriben un contrato de alquiler. En ocasiones, hay arrendatarios que conocen que se trata de un «alquiler ilegal», pero, otras veces, el arrendatario desconoce que el «arrendador-ocupante» no es el verdadero dueño de la vivienda –siendo víctima de una estafa inmobiliaria–. Resulta claro que algunas mafias actúan con un alto grado de profesionalidad para conseguir beneficio económico –se hacen pasar por los verdaderos propietarios, gestores del inmueble o agencias–.

La prensa española nos ofrece un variado repertorio de casos reales, que merecen ser objeto de relato:

- En 2020 un vecino de Entevías en Madrid estaba reformando su piso. Tras salir un jueves de la vivienda, llegó el sábado y observó que no podía entrar porque habían cambiado la cerradura y, además, había una familia viviendo en el piso. Dicha familia había suscrito un contrato de arrendamiento y había pagado 400 euros. No obstante, la policía pudo desalojar a los «inquilinos»⁴.

^{1*} Autor de contacto: Víctor Bastante Granell (vbg415@ual.es). Trabajo realizado dentro del Grupo de Investigación «Estudios de Derecho privado y comparado» [SE]-560].

² No obstante, hay mafias okupas que prefieren cobrar inicialmente una cantidad mayor a la establecida en el precio de mercado (ej. 1.500 o 2.000 euros), facilitan un contrato falso y, tras ello desaparecen, buscando otros inmuebles para «alquilar».

³ «El método de agencias inmobiliarias piratas para okupar casas», disponible en https://www.cope.es/trecetv/programas/trece-al-dia/noticias/metodo-agencias-inmobiliarias-piratas-okupar-casas-meto-chica-hijos-20250125_3083647.html [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁴ «Mafias que meten a los okupas en tu casa, o cómo un contrato de alquiler puede ser un engaño», disponible en <https://www.lasexta.com/programas/sexta-columna/noticias/mafias-que-meten-a-los-okupas-en-tu-casa-o-co>

- En 2024 un grupo de personas ocuparon las viviendas de un edificio de Carabanchel (Madrid) y las ofertaron para alquiler, sin necesidad de aportar documentación (personal y/o laboral). La mafia de ocupación cobró a ciertas personas dos meses de fianza y un mes de alquiler por adelantado –cerca de 2.000 euros–. Tras ello, apareció la policía y les informó que era una estafa. En principio, los «inquilinos» no sabían que eran contratos fraudulentos⁵.
- En 2021 la Policía Nacional desarticuló una mafia en Alicante que se dedicaba a ocupar inmuebles para alquilárselos a familias –en situación de vulnerabilidad o con dificultades de acceso a una vivienda–. En particular, había dos familias que habían sido engañadas durante más de siete meses, llegando a pagar más de 1.500 euros por el alquiler de una vivienda ocupada. Otra persona señalaba que había pagado a un tercero 3.000 euros por residir en una de las viviendas por tiempo ilimitado. Se detuvieron a dieciséis personas por delitos de allanamiento de morada⁶.
- En 2025 se ocuparon 28 pisos de una urbanización de lujo en Madrid. Un hombre facilitó contratos de alquiler a diversas familias y luego desapareció. Uno de los «inquilinos-ocupantes» señaló lo siguiente en su momento: «Hemos alquilado la vivienda, pagado el alquiler y fianza, el conserje nos ha abierto la puerta, nos hemos mudado y la policía ha venido a decirnos que era una estafa». Según su testimonio, disponían de un contrato y nadie les podría echar por situación de vulnerabilidad⁷.
- Finalmente, destaca el caso de una familia que firmó un contrato de alquiler con opción a compra con el okupa de una vivienda de Baleares –en principio, sin saberlo–, acordando un pago mensual de 200 euros –por haber realizado reformas en la vivienda (por un importe de 3.000 euros)–. Tiempo después un funcionario judicial les comunicó una orden de desahucio. La «inquilina» fue acusada de un delito de usurpación –el inmueble era de Bankia–⁸.

En relación a la problemática expuesta, situaciones similares se han vivido en otras ciudades españolas⁹. Además, este *modus operandi* no afecta únicamente a viviendas, pues también

[mo-un-contrato-de-alquiler-puede-ser-un-engano_202009185f6500bdd0cd870001187e2f.html](https://www.okdiario.com/sucesos/mafia-okupa-canaveral-cambio-cerraduras-pisos-nuevos-alquilarlos-2-000-13357872) [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁵ «La mafia okupa de El Cañaveral cambió las cerraduras de pisos nuevos para alquilarlos por 2.000 €», disponible en: <https://okdiario.com/sucesos/mafia-okupa-canaveral-cambio-cerraduras-pisos-nuevos-alquilarlos-2-000-13357872> [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁶ «Desarticulada una mafia que se lucraba con la venta y alquiler de viviendas que previamente ocupaban», disponible en <https://www.20minutos.es/noticia/4602659/0/desarticulada-mafia-lucraba-venta-alquiler-viviendas-ocupaban/> [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁷ «Okupación masiva en 28 viviendas de una urbanización de lujo en Madrid», disponible en: https://www.larazon.es/sociedad/okupacion-masiva-28-viviendas-urbanizacion-madrid-inseguridad-vecinal-pel-eas-estafas-mafia-p7m_20250109677f860fbc785b0001753579.html [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁸ «Un hombre estafa a una familia alquilándole una vivienda que no era suya», disponible en: <https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2018/03/08/hombre-estafa-familia-alquilandole-vivienda-3252591.html> [Fecha de consulta: 10/12/2025].

⁹ Véanse las siguientes noticias: «Firmó un contrato de alquiler y al mes se enteró de que se había convertido en okupa sin saberlo» (<https://www.antena3.com/programas/espejo-publico/noticias/firmo-un-contrato-de-alquiler-y-al-mes-se-ente>

perturba a locales u otros inmuebles. En tal sentido, podemos mencionar, de forma ejemplificativa, la ocupación de un hotel en Tenerife y el alquiler posterior de sus habitaciones por una «mafia okupa» en fechas recientes¹⁰. Los casos descritos muestran una realidad presente en la geografía española, existiendo testimonios sobre okupas o mafias de ocupación que alquilan inmuebles con «contratos falsos o fraudulentos».

Ahora bien, el arrendamiento de viviendas o inmuebles ajenos no se produce únicamente por «okupas» o «mafias de ocupación». Existen otros poseedores sin título que podrían realizar tales arrendamientos. A modo de ilustración, un «inquiocupa», el antiguo propietario o titular legítimo del inmueble, un comunero sin el permiso del resto de comuneros, falsos representantes, etc. Se trata de personas que, a sabiendas de su falta de titularidad sobre el bien inmueble, deciden alquilarlo con la finalidad de obtener un lucro económico o, bien, perjudicar al legítimo titular. Si bien es cierto que también existen casos de personas que suscriben arrendamientos de vivienda ajena, incluso sin disponer de la posesión del referido bien inmueble.

Observando tal realidad, se presenta el siguiente interrogante: ¿puede un okupa, un poseedor sin título o un tercero –sin posesión– arrendar una vivienda o inmueble cuya propiedad o uso no le pertenece? Con esta cuestión nos adentramos en una materia que merece especial atención, el «arrendamiento de vivienda ajena» o de «inmueble ajeno» y su validez contractual en el Derecho Civil.

2. El arrendamiento de vivienda ajena

2.1. Supuestos de arrendamiento de inmuebles ajenos por personas sin título

Antes de adentrarnos en el fondo del asunto, es ineludible exponer posibles situaciones que podrían, en principio, encajar en el supuesto de un arrendamiento de vivienda ajena –u otro inmueble– por personas sin título para arrendar.

- Primeramente, la más llamativa, sería el caso de personas o grupos organizados que entran en inmuebles vacíos, cambian la cerradura, ofertan los inmuebles –o sus espacios (como habitaciones)– por diferentes canales (boca a boca, Internet, redes sociales) y, posteriormente, con o sin conocimiento del arrendatario suscriben un contrato de alquiler por una cuantía inicial determinada. Tras ello, en numerosas ocasiones, los «arrendadores-ocupantes» desaparecen. Se trata de arrendamientos fraudulentos –que emanan de ilícitos penales (estafa inmobiliaria, allanamiento de

[ro-de-que-se-habia-convertido-en-okupa-sin-saberlo_2017031558c903190cf264516cb44d5e.html](https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2021/04/19/okupas-son-falsos-duenos-pisos-48468211.html), fecha de consulta: 10/12/2025); «Falsos propietarios okupan pisos en Barcelona para alquilarlos con contratos fraudulentos» (<https://www.desahucioenvalencia.com/products/falsos-propietarios-okupan-pisos-en-barcelona-para-alquilarlos-con-contratos-fraudulentos/>, fecha de consulta: 10/12/2025); «Cuando los ‘okupas’ son falsos dueños de pisos en alquiler» (<https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2021/04/19/okupas-son-falsos-duenos-pisos-48468211.html>, fecha de consulta: 10/12/2025).

¹⁰ «Una mafia okupa y alquila las habitaciones de un hotel de Tenerife: Aquí no hay necesidad de vivienda, aquí hay maldad», disponible en: https://www.telecinco.es/noticias/sociedad/20250701/okupan-hotel-callaosport-adeje-tenerife-alquilan-habitaciones_18_016015688.htm [Fecha de consulta: 10/12/2025].

morada o usurpación)–, con desaparición del «falso arrendador» tras suscribir el contrato.

- En segundo lugar, podría darse la situación anterior, pero el «arrendador-ocupante» no desaparece, sigue recibiendo una renta mensual a cambio de la cesión de uso del inmueble ocupado al arrendatario. Por ende, a diferencia del primer supuesto, la relación arrendaticia persiste en el tiempo tras la celebración del contrato y el «falso arrendador» sigue recibiendo una renta periódica.
- En tercer lugar, puede ocurrir que el ocupante de un inmueble vacío, tras llevar cierto tiempo (meses o años) ocupándolo, decida ponerlo en arrendamiento a favor de un tercero. Pongamos por caso que una persona ocupa un inmueble –de una persona fallecida o una empresa– sin que los legítimos dueños reclamen su derecho de propiedad. En ese tiempo de «tolerancia» o «ausencia de reclamación de la propiedad» podría alquilar el inmueble o, en su caso, una parte –como, por ejemplo, la habitación de una vivienda–. Es este tercer supuesto el arrendamiento se confecciona después de una ocupación prolongada sin título (con tolerancia o sin recuperación del inmueble por el propietario).
- En cuarto lugar, el contrato de arrendamiento podría suscribirse por una persona que, en un primer momento, gozaba de título de propiedad o de uso del bien inmueble y, por diversas circunstancias, pierde dicho título, pero aun así decide permanecer en el inmueble. Pensemos, a modo de ilustración en el «inquiocupa» o una persona que pierde su propiedad tras un procedimiento de embargo o ejecución (un deudor hipotecario, una empresa, etc.). Tras extinguirse la propiedad o el título que le legitima, podrían permanecer en la misma y, antes de que se produzca el desahucio o desalojo, arrendar el inmueble a un tercero. Por lo cual, nos encontraríamos ante un arrendamiento post-pérdida de titularidad o derecho de uso.
- En último término, se encuentran los falsos representantes, personas que actúan como si tuvieran poderes de administración o mandato del dueño o titular legítimo, pero carecen de poder. También podrían ser representantes que actúen fuera del ámbito de actuación permitido.

Aunque pueden mencionarse otros supuestos¹¹, se observa como nos encontramos antes casos en los que ciertos sujetos –sin ningún derecho o título previo, o habiéndolo perdido–, deciden celebrar un arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno a favor de un tercero, la parte arrendataria –que lo suscribe con buena o mala fe–. Tras ilustrar posibles casos, corresponde conceptualizar el arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno.

2.2. Concepto

Actualmente, el Código Civil –en adelante CC– no regula la figura del arrendamiento de cosa ajena y, menos aún, ofrece un concepto. Si nos centramos en el «arrendamiento de vivienda

¹¹ Arrendamientos sobre bienes inmuebles en litigio judicial, arrendamientos de viviendas públicas o inmuebles sujetos a restricción legal, arrendamientos de inmuebles suscritos por personas bajo la creencia de tener un título legítimo para arrendar, arrendamiento de vivienda por comunero sin consentimiento del resto de comuneros, etc.

ajena» la situación es la misma. No obstante, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), como veremos más abajo, establece los efectos que se derivan del arrendamiento *non domino* respecto a la parte arrendataria. Asimismo, hay que indicar que es escasa la doctrina que se ha ocupado de dicha materia.

A pesar de lo anterior, podemos conceptualizar el arrendamiento de cosa ajena como aquel contrato en el que se arrienda un bien por una persona que no es propietaria o, bien, que no dispone de derecho alguno para arrendar (ej. usufructo), con conocimiento o sin conocimiento de tal situación por la parte arrendataria. Dicho con otras palabras, y centrándonos en el tema de examen, sería aquel negocio jurídico en virtud del cual una parte, el «arrendador- sin título», «se obliga» a procurar a otra, el arrendatario, el goce o uso pacífico de una vivienda o inmueble por tiempo determinado y precio cierto, con la particularidad de que carece de la titularidad dominical o de un derecho real de goce sobre el bien objeto del contrato al tiempo de su perfección. Dicho contrato se suscribe con independencia de que la parte arrendataria tenga o no conocimiento, en el momento de su celebración, de la referida falta de legitimación del «arrendador-sin título». De todas maneras, existen «arrendamientos de vivienda ajena simulados» en los que las partes no tienen intención alguna en cumplir las obligaciones descritas.

Hecha tal salvedad, dichas situaciones pueden producirse cuando quien actúa como arrendador carece de título suficiente sobre el inmueble y, a pesar de ello, procede a su arrendamiento. Así, cabe distinguir: a) el supuesto en que el arrendador confía en adquirir la propiedad o un derecho de uso o disfrute en el futuro y, sobre la base de dicha expectativa, celebra el contrato; b) aquel en que, ostentando una posesión de buena fe fundada en un título aparente, cede el uso del bien inmueble a un tercero; y c) finalmente, el supuesto en que, careciendo por completo de título —sea o no poseedor material del inmueble—, concierta un arrendamiento sobre cosa ajena. En la práctica habitual, este último supuesto se presenta con mayor frecuencia: sujetos que, con pleno conocimiento de la ausencia de cualquier título o derecho legítimo, arriendan una vivienda o inmueble ajeno a un tercero, con finalidad lucrativa o con el propósito de generar una apariencia contractual que permita prolongar indebidamente la ocupación del inmueble y dificultar su recuperación por el legítimo titular, especialmente en el contexto de procedimientos de desahucio.

2.3. Capacidad para arrendar

Como dispone el art. 1543 CC, en el arrendamiento de cosas «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Nos encontramos ante un contrato de uso o disfrute, lo que significa que el arrendador ha de tener el uso o disfrute de la cosa arrendada, aunque no ostente título de dueño:

Dice la sentencia de 8 de octubre de 1985 que «sabido es que la cesión de una cosa en arrendamiento no es acto de riguroso dominio [...], sino que por el contrario la cesión arrendaticia es un mero acto de administración lo que no obsta, claro es, para que en la mayoría de los casos sea el mismo propietario el que concierta el contrato de locación. Se halla legitimación para concertar el contrato de arrendamiento no el propietario en cuanto tal, sino quien, por cualquier título, tiene la facultad de uso y disfrute sobre la cosa [...]» (STS 3332/2006, Civil (Pleno), de 30 de mayo [ECLI:ES:TS:2006:3332]).

Se quiere con ello significar que tiene capacidad para arrendar no solamente el propietario de la cosa, sino cualquier titular de un derecho real de goce sobre la misma. A modo de ilustración,

pueden arrendar, entre otros, el titular de un derecho de usufructo, el titular de un derecho de superficie, el arrendatario –que actuaría como subarrendador– (siempre que tenga autorización del arrendador, si fuera de vivienda), el comprador con pacto de retro a favor del vendedor o un heredero fiduciario –salvo prohibición del testador–. Igualmente, podrá celebrar tal contrato el representante de cualquiera de ellos, con poder suficiente. Por consiguiente, como indica LACRUZ BERDEJO, «tiene título suficiente para arrendar eficazmente quien puede transferir el goce de la cosa»¹². Ahora bien, habrá que determinar, caso por caso, como afecta al arrendamiento la extinción del derecho de uso o disfrute. Si apelamos a un ejemplo, respecto al derecho de usufructo, se establece que la extinción del mismo provoca la extinción del arrendamiento suscrito (art. 480 CC). Asimismo, el arrendador también debe ostentar capacidad para contratar¹³.

Las reglas descritas serían de aplicación a los arrendamientos urbanos, regulados por la Ley 29/1994 (LAU).

Tras realizar este breve comentario de la capacidad del arrendador, hay que analizar la situación de la persona que, sin título, arrienda una vivienda o un inmueble. Dicha persona no es dueña ni goza de título de uso o disfrute. Sea una mafia de ocupas, un okupa, un «inquieto», un ocupante con posesión tolerada o un falso representante, nos encontramos, en principio, ante personas sin justo título. Si bien, planteo una pregunta inicial, ¿el *ius possessionis* otorga al poseedor el derecho a arrendar? Ante tal situación, hay que cuestionarse si pueden celebrar un contrato de arrendamiento de una vivienda o inmueble que pertenece a otra persona, así como su posible validez negocial. Nos adentramos, pues, en un debate de especial interés.

3. Debate sobre la (in)validez del arrendamiento de vivienda ajena

3.1. Tesis para su validez contractual

La figura del «arrendamiento de cosa ajena» y su validez contractual encuentran cobijo dentro de nuestro ordenamiento jurídico, por distintos argumentos: a) ausencia de prohibición expresa, b) admisión de la venta de cosa ajena, c) configuración del arrendamiento como un negocio obligacional y d) la existencia de un posible derecho de uso emanada del *ius possessionis*, si el arrendador fuera únicamente poseedor –es decir, tuviera solamente la tenencia natural de la cosa–.

Como señala SERRA RODRÍGUEZ, la doctrina mayoritaria se muestra favorable a la validez del arrendamiento de cosas ajenas¹⁴. Ciertamente, el Tribunal Supremo declaró la ineficacia de un

¹² LACRUZ BERDEJO, *Elementos del derecho civil. II, Derecho de obligaciones. Volumen segundo, Contratos y cuasicontratos, delito y cuasidelito*, 2013, Dykinson, Madrid, pp. 117 ss.

¹³ Sobre la capacidad del arrendador, véanse: QUICIOS MOLINA, «Del contrato de arrendamiento», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 10947 ss.; SERRA RODRÍGUEZ, «Artículo 1546. Arrendador y arrendatario», en CAÑIZARES LASO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp. 6989 ss.; RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, «El Contrato de Arrendamiento de cosas en el Código Civil» en SÁNCHEZ CALERO, *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, 12ª edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 313 y 314.

¹⁴ SERRA RODRÍGUEZ, «Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)», en CAÑIZARES LASO (dir.), PABLO CONTRERAS (dir.), ORDUÑA MORENO (dir.) y VALPUESTA FERNÁNDEZ (dir.), *Código Civil Comentado*. Volumen IV, 2ª edición, Civitas, Navarra, 2016, [BIB\2016\4578]; ESTANCONA PÉREZ, «Arrendamiento a non domino», *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1560; etc.

contrato de arrendamiento suscrito por un «falso arrendador», ante la falta de propiedad y poder de representación sobre el bien¹⁵. No obstante, la jurisprudencia actual mayoritaria admite su validez contractual.

Nuestro ordenamiento jurídico no recoge ningún precepto que prohíba el arrendamiento de cosa o vivienda ajena (*permissum id esse intellegitur, quod non prohibetur*). De hecho, existe legislación especial, como la LAU, cuyo art. 13.3 protege al arrendatario de buena fe que haya alquilado una vivienda a un arrendador que no era el verdadero dueño –es un precepto que busca proteger al arrendatario, pero indirectamente otorga eficacia al arrendamiento de vivienda ajena–.

«Sea como fuere, la concertación del arrendamiento no exige, en todo caso, que el arrendador tenga el dominio del inmueble sobre el que recaiga. El arrendamiento de cosa ajena está reconocido, como vienen a demostrarlo las disposiciones contenidas en los artículos 13.2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (SAP Ciudad Real, Sección 1ª, de 20 de enero de 2006 [LA LEY 7154/2006]).»

En este mismo sentido, se señala:

«En cambio, más problemática se nos presenta la carencia de título por parte del demandado, en cuanto que nos lleva al exámen de la validez del contrato de arrendamiento de cosa ajena, del que no puede sostenerse ineludiblemente su ineficacia o nulidad absoluta, [...] porque la nueva L.A.U. de 24 de Noviembre de 1.994 le reconoce eficacia y protección en determinados casos (art. 13 pf. 2 L.A.U.), lo que puede servir de guía interpretativa para este supuesto» (SAP Madrid, Sección 14ª, de 13 de enero de 1998 [JUR 1998\261737]).

Asimismo, la admisión mayoritaria de la venta de cosa ajena refuerza la validez del arrendamiento a *non domino*. El Tribunal Supremo ha reiterado de forma constante la validez contractual de la primera figura¹⁶. En estos casos, el vendedor vende a un tercero –el

¹⁵ STS 3054/2004, Civil (Pleno), de 5 de mayo de 2004 (ECLI:ES:TS:2004:3054).

¹⁶ «La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino en virtud del artículo 464 del Código civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles. Precizando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz» (STS 2563/2008, Civil, de 5 de mayo de 2008 [ECLI:ES:TS:2008:2563]). En este mismo sentido, se señala: «[...] conviene comenzar destacando que el caso de una persona, en general, que vende cosa que antes ha transmitido a otro es venta de cosa ajena que la jurisprudencia y la doctrina han aceptado su validez, en el sentido de que el vendedor puede adquirirla posteriormente y dejar como definitiva la transmisión, o puede darse la obligación de saneamiento por evicción, o puede dar lugar a la adquisición a non domino por el juego de los artículos mencionados: lo cual lo han reiterado, entre otras, las sentencias de 14 de abril de 2000, 7 de febrero de 2001, 8 de marzo de 2001, 10 de junio de 2003. Lo que no tiene sentido es la afirmación que hacen las sentencias de instancia de que en tal caso la compraventa es nula o inexistente por falta de objeto. El objeto del contrato de compraventa es la cosa y el precio (rectius, las obligaciones recíprocas de entregar la cosa y el precio) que no comprende el que la cosa sea ajena; ésta, pues, es válida y puede llegar a ser eficaz [...]» (STS 1604/2007, Civil, de 20 de marzo de 2007 [ECLI:ES:TS:2007:1604]). «En consecuencia, concurren en este asunto las circunstancias que determinan, frente al efecto más radical de la nulidad, la procedencia de aceptar el carácter puramente consensual y generador de obligaciones en que se basa el criterio jurisprudencial que declara la validez de la venta de cosa ajena (STS de 7 de marzo de 1997, RC n.º 307/1993), con los efectos a que dé lugar, pues no impide el ejercicio de acciones reivindicatorias, de indemnización, de resolución o de saneamiento por quienes se vean afectados» STS 620/2011, Civil (Pleno), de 28 de marzo de 2012 [ECLI:ES:TS:2012:2154]). Véanse también, entre otras, las siguientes resoluciones: STS 4215/2010, Civil, de 20

comprador– una cosa, sin tener titularidad u ostentar poder de disposición alguno sobre la misma¹⁷. De modo que, como subraya HERBOSA MARTÍNEZ, «lo determinante para estar ante dicha situación es que, al perfeccionarse la venta, el vendedor no sea el dueño de la cosa vendida»¹⁸. Aunque su admisión despertó reticencias en sus inicios, se ha aceptado su validez por tres motivos fundamentales. Para empezar, y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos¹⁹, el Código Civil guarda silencio sobre el asunto. En segundo lugar, ningún precepto establece como requisito que el vendedor sea dueño de la cosa. Y, por último, uno de los principales fundamentos para su defensa: la compraventa es un negocio de carácter obligacional, no tiene virtualidad dispositiva²⁰ –y es que, con base a la teoría del título y el modo (art. 609 CC), la compraventa, como contrato consensual, no comporta por sí la transmisión de la propiedad, en todo caso, la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida (arts. 1461 y 1462 CC²¹), sea o no de su propiedad –para poder transmitir la propiedad el vendedor debe ser titular de la cosa vendida (*nemo dat quod non habet*)–. En síntesis, atendiendo a su carácter obligacional, la venta de cosa ajena es un contrato válido, encontrando como fundamento «el propio sistema de transmisión de los derechos reales que declara la insuficiencia del contrato para la producción de los efectos reales»²². Como dispone cierta jurisprudencia, tales motivos sirven igualmente para sustentar la figura del arrendamiento de cosa ajena:

«Así como, está plenamente aceptada la venta de cosa ajena, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que pueda conllevar, también puede aceptarse el arrendamiento de cosa ajena. El arrendamiento es un contrato consensual, dado que se perfecciona por el mero consentimiento y vincula a las partes desde su celebración. Ni el Código civil, ni la Ley de Arrendamientos Urbanos exigen que el arrendador sea propietario, dado que puede ser arrendador el usufructuario, el poseedor, etc. Incluso el propio arrendatario podría subarrendar, a pesar de que lo tuviera prohibido, quedando vinculado con el subarrendatario» (SAP Girona, Sección 1ª, de 3 de octubre de 2022 [LA LEY 249791/2022]).

Dentro de este marco, merece especial atención detenerse en el carácter obligacional del contrato de arrendamiento. En virtud del mismo, el arrendador tiene dos obligaciones principales: por un lado, ceder el uso de la cosa (art. 1546 CC), por lo que debe entregar la cosa objeto del contrato (art. 1554.1º CC) y, por otro, mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Nuestro Código Civil no exige que el arrendador deba ser dueño de la cosa objeto de arrendamiento, pero si tiene la obligación, por el negocio

de julio de 2010 (ECLI:ES:TS:2010:4215); STS 620/2011, Civil (Pleno), de 28 de marzo de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:2154); etc.

¹⁷ Véase LACRUZ BERDEJO, *Elementos del derecho civil. II*, pp. 14 ss.

¹⁸ HERBOSA MARTÍNEZ, *El contrato de compraventa civil*, Civitas, Navarra, 2013, [BIB\2013\2250].

¹⁹ El Código Civil francés señala que la venta de cosa ajena es nula: «La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui» (art. 1599). Ello se debe a que se configura el contrato como un negocio de disposición.

²⁰ La compraventa no es por sí sola traslativa del derecho de propiedad, se limita a generar derechos de crédito entre las partes contratantes.

²¹ Art. 1462 CC: «Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador». La obligación del vendedor se considera cumplida con la entrega material o el traspaso posesorio de la cosa objeto de venta. No obstante, para evitar tales problemas, la Propuesta de modificación del Código civil, para la Modernización del Derecho de obligaciones y Contratos, elaborada por la Comisión General de Codificación pretende acabar con tal situación, sugiriendo en su art. 1445 que se establezca lo siguiente: «Por el contrato de compraventa el vendedor se obliga a entregar una cosa que sea conforme con el contrato y esté libre de derechos de tercero que no hayan sido contemplados en él [...]».

²² CUENA CASAS, «Reflexiones en torno a la venta de cosa ajena», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 635, 1996, [VLEX-325909].

suscrito, de entregar la tenencia material de la cosa –su posesión inmediata– para su uso o realizar su traspaso posesorio –sin que se vea alterado por terceros a lo largo de la duración del contrato–. Eso quiere decir que la ausencia de propiedad sobre el bien no provoca la invalidez del contrato de arrendamiento. Sobre este asunto, podemos destacar la siguientes resoluciones judiciales:

«Pero aunque así no fuera, no cabe olvidar que el arrendamiento confiere un derecho meramente personal, de forma que los efectos se circunscriben a las partes contractuales [...], siendo válido, en términos generales, incluso el arrendamiento de cosa ajena» (SAP Madrid, Sección 12ª, de 7 de marzo de 2024 [ECLI:ES:APM:2024:3706]).

Siguiendo la misma línea²³, se manifiesta:

«Tanto doctrinal como jurisprudencialmente se ha admitido la validez obligacional del arrendamiento, incluso cuando la cosa arrendada no perteneciera al arrendador. Así, por ejemplo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 2.007, se dice al respecto que “aun no siendo propietario el arrendador, el recurrente disfrutó de la posesión del solar durante un largo periodo de tiempo sin haber sido perturbado y obtuvo lo pretendido” por lo que desestima la pretensión del arrendatario. La razón decisoria de esa Sentencia del Alto Tribunal viene a coincidir con la jurisprudencia que mantiene la validez de la venta de cosa ajena [...]. En el caso de arrendamiento, con mayor razón, se ha de admitir la validez y eficacia obligacional del de cosa ajena. En efecto, por ese contrato el arrendador se compromete no a transmitir la propiedad, sino únicamente el uso o disfrute de la cosa (artículo 1.543 del Código Civil), y, por ello, su obligación se detiene en mantener al arrendatario “en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato” (artículo 1.454.3º del Código Civil). Por ello, no coincide ni tiene por qué coincidir la condición de propietario y arrendador: el propietario puede verse impedido para arrendar, si no tiene la posesión inmediata de la cosa, y por el contrario, el no propietario puede arrendar si tiene un derecho que le autorice a transmitir el de uso y disfrute del inmueble» (SAP Madrid, Sección 12ª, de 23 de mayo de 2024 [ECLI:ES:APM:2024:7658]).

Ahora bien, dicha resolución judicial admite la validez del arrendamiento de cosa ajena, pero posteriormente manifiesta que el arrendador «puede arrendar si tiene un derecho que le autorice a transmitir el de uso y disfrute del inmueble». Dicho con otras palabras, el tribunal considera que dentro del concepto de arrendamiento de cosa ajena entran aquellos supuestos en los que el arrendador no es el propietario, pero ostenta título suficiente para arrendar la vivienda (como el usufructuario). Si bien, hay que decir que si tuviera derecho alguno... no habría arrendamiento de cosa ajena en sentido estricto. Tal manifestación resulta incoherente ante la admisión de la validez de la venta de cosa ajena, en el que el vendedor no ostenta derecho de propiedad alguno sobre la cosa. Si puede vender una persona que no es dueña de la cosa vendida, puede arrendar una persona que no tiene título de uso y disfrute sobre la cosa arrendada. Admitir la validez de la venta ajena, implica admitir tal afirmación. Por analogía, si puede enajenarse válidamente algo ajeno, también puede cederse temporalmente el uso de algo

²³ También destaca el siguiente pronunciamiento judicial: «El caso presenta peculiaridades pues la parte actora expresamente reconoce -en la papeleta de conciliación, en su declaración en el acto de la vista- que la propietaria del local es su madre, pero consta igualmente que el contrato que la parte actora postula que vincula a las partes fue suscrito por el demandante en nombre propio y también que en la misma papeleta de conciliación, ratificada en el acto ulterior, la propietaria asumía que la condición de arrendador correspondía a su hijo ahora demandante, lo cual no es jurídicamente imposible pues, sin perjuicio de las indeterminadas relaciones jurídicas que puedan existir entre la propietaria y el demandante respecto de la cosa arrendada y que hayan autorizado que éste actúe como arrendador del inmueble ejerciendo los poderes sobre él que le facultan para ceder sus uso, cabe el arrendamiento de cosa ajena -como su venta- y es arrendador quien se compromete ante la otra parte contractual a facilitarle arrendatario el goce o uso de la cosa y efectivamente lo hace» (SAP Coruña, Sección 6ª, de 4 de marzo de 2005 [ECLI:ES:APC:2005:1330]).

ajeno, con efectos *inter partes*. En este sentido, la jurisprudencia alude a la «carencia de título» por parte del arrendador²⁴.

Naturalmente, la generalidad es que los contratos de arrendamiento se suscriban por los dueños de las cosas. No obstante, es habitual que tales negocios se celebren por representantes legales o, en su caso, por personas que disponen de un derecho para poder celebrar el contrato con terceros (usufructuario, superficiario, etc.). En tales casos, no existe problema alguno para arrendar. De hecho, este tipo de arrendamiento no deben, ni mucho menos, encajarse dentro del concepto de arrendamiento de cosa ajena. El problema aparece cuando una persona alquila una cosa ajena, sin «derecho» a hacerlo. Pero claro, en principio, al igual que nuestro Derecho permite la venta de cosa ajena, también debe permitir el arriendo de cosa ajena por persona que no ostente derecho alguno sobre el bien arrendado. Siguiendo tal criterio, un «okupa» o un poseedor –que haya perdido la titularidad o derecho de uso– podría celebrar un contrato válido de arrendamiento de vivienda u otro inmueble. No obstante, pongamos por caso que necesitara un derecho sobre el bien. De ser así, la posesión podría ser la situación fáctica que le revista de tal poder de disposición.

Hay que advertir que, como poseedores, gozan del *ius possessionis*²⁵, y aunque la posesión se cataloga como un hecho jurídico (la tenencia física o material de un determinado bien), cierta doctrina considera que estamos ante un derecho real²⁶ –provisional y débil– dada su oponibilidad *erga omnes* (por su tutela sumaria, conforme al art. 446 CC). Como consecuencia, y de forma indirecta, si nuestro ordenamiento jurídico protege la mera tenencia material del poseedor, al mismo tiempo le reconoce un derecho de goce o uso –aunque pueda claudicar por las acciones emprendidas por el verdadero dueño–. Ese uso se refleja también en la regulación de los efectos de la liquidación posesoria (arts. 451 y ss. CC), al reconocerse que el poseedor puede percibir frutos (civiles y naturales) o realizar gastos de conservación u obras de mejora. Tan es así que se contempla que un poseedor de mala fe tenga la obligación de resarcir al poseedor legítimo por frutos civiles percibidos (como las rentas de un contrato de alquiler) (art. 455 CC). Podría defenderse, por consiguiente, que la posesión otorga un derecho provisional de uso o tenencia y, en consecuencia, la posibilidad de arrendar la vivienda ocupada. En efecto, «la posesión es un derecho real *provisional*. Ello conlleva una muy importante consecuencia: la atribución de facultades al poseedor tiene siempre carácter asimismo provisional». Por tanto, el poseedor tiene un derecho de uso que le confiere unas facultades que cesarán cuando el «poseedor actual es vencido por otro que ostenta un mejor derecho a poseer, o si el poseedor se

²⁴ SAP Madrid, Sección 14ª, de 13 de enero de 1998 (JUR 1998\261737).

²⁵ En palabras de CARRASCO PERERA, «Sin duda el okupa es un «poseedor natural», pero también alcanza el grado de «poseedor civil», si quiere tener como suyo el *ius possessionis*, aunque carezca de título y aunque tampoco pretenda ostentar o ganar por su conducta un derecho a poseer, un *ius possidendi*, un título. Con bastante aproximación podemos afirmar que el okupa es un titular civil del *ius possessionis* en tanto en cuanto esté dispuesto a no salir de la vivienda, y no salga, por mucho que la ocupe sin título. Todo poseedor «tiene derecho a ser respetado en su posesión». Quiere decirse con ello que todo poseedor tiene legitimación procesal para instar la demanda de juicio verbal del art. 250.1.4º LEC frente a quien le perturbe o le despoje de esta posesión alcanzada contra derecho...». FUENTES-LOJO RIUS/SALAS CARCELLER/MAGRO SERVET/CARRASCO PERERA/ECHEVERRÍA SUMMERS, «¿Tiene el okupa protección posesoria?», *Actualidad Civil*, nº 2, 2022, [LA LEY 1420/2022].

²⁶ «El derecho subjetivo nacido de la mera tenencia (posesión), dados, ya su eficacia excluyente y *erga omnes*, ya su relación inmediata con el bien poseído, ha de clasificarse entre los derechos absolutos (derechos reales). Derecho, con todo, claudicante en sí, como (y en cuanto) nacido de un mero hecho, y ello en dos sentidos: claudica ante cualquiera que demuestre su derecho a poseer en cuanto titular de un derecho subjetivo (*ius possidendi*)». SANCHO REBULLIDA/LACRUZ BERDEJO/LUNA SERRANO, *Elementos de derecho civil III: derechos reales. Volumen primero: posesión y propiedad*, 2 ed., Dykinson, Madrid, 2016, p. 52.

aviene a la devolución»²⁷. De modo que el poseedor sin título de un bien inmueble, como arrendador, solamente estaría obligado a transmitir la posesión:

«Una significativa corriente doctrinal avala con carácter general el arrendamiento de cosa ajena, extendiendo a este la tradicional doctrina sobre la compraventa y su carácter obligacional, y ponderando que la obligación del arrendador es la entrega de la posesión, lo que no necesariamente entraña facultades dominicales (cfr. entre otras, SAP de Madrid, Sección 12ª, de 8 de abril de 2013)» (SAP Coruña, Sección 5ª, de 21 de julio de 2022 [LA LEY 223623/2022, ECLI:ES:APC:2022:2122]).

Sea como sea, aunque el arrendador no sea propietario del inmueble, si dispone de su posesión inmediata, tendría la posibilidad de entregarla a un arrendatario. Con base al carácter obligacional de este contrato, cumpliría con una de sus principales obligaciones. Y si, además, permite que el arrendatario disponga del goce pacífico de la cosa durante toda la relación arrendaticia, el arrendador –que no es dueño de la cosa, ni dispone de título alguno sobre la misma–, habrá cumplido y desarrollado el contrato de forma satisfactoria. Así lo admite el Tribunal Supremo en un caso que merece ser comentado.

En abril de 1985, Don Fernando (arrendatario) y Don Silvio (arrendador) celebraron un contrato privado de arrendamiento sobre un solar de unos 300 m² en Ciudad Real. En ese momento, el arrendador no era dueño del solar, pues había perdido la propiedad en 1983, dos años antes, debido a un plan de reparcelación urbanística del Ayuntamiento de Ciudad Real, siendo de titularidad ajena –tal situación no era conocida por Don Fernando–. Dentro del contrato, se permitía al arrendatario realizar obras para instalar un negocio de hostelería («whisquería»). Las obras, según el contrato, quedarían en beneficio de la propiedad al finalizar el arrendamiento. Pues bien, el negocio suscrito se mantuvo vigente durante doce años, hasta 1997, sin que se hubiera producido la cesación anticipada por voluntad del arrendador –aunque el arrendatario alegaba que los verdaderos propietarios habían reclamado y recuperado la posesión–. Tras ello, el arrendatario interpuso acción de reclamación de 9.447.889 pesetas más indemnización por daños y lucro cesante. No obstante, el Tribunal Supremo, dado que el contrato terminó de forma natural –conforme a las disposiciones propias del Código Civil– no admitió tal reclamación, al considerar que el arrendatario había disfrutado del goce pacífico del solar y en el contrato se había pactado que las obras realizadas se quedarían a favor de la propiedad:

«Lo expuesto pone de manifiesto que aún no siendo propietario el arrendador, el recurrente disfrutó de la posesión del solar durante un largo periodo de tiempo sin haber sido perturbado y obtuvo lo pretendido, habiendo asumido la ejecución a su costa de las obras para explotar el negocio de whisquería del que se benefició, en las condiciones que quedan expuestas y las obras, conforme a lo pactado, quedaban a favor y beneficio de la propiedad, por lo que no existen razones acreditadas que autoricen a pedir las indemnizaciones suplicadas, siendo aplicable el artículo 1.573 del Código Civil que se remite al 487» (STS 768/2007, Civil, de 28 de junio de 2007 [ECLI:ES:TS:2007:4819]).

A través de dicha resolución judicial, el Tribunal Supremo admite la validez contractual del arrendamiento de cosa ajena. Aunque el arrendador no sea dueño de la cosa, el contrato despliega efectos *inter partes*, manteniendo su vigencia mientras ambas partes cumplan sus obligaciones:

²⁷ DE VERDA Y BEAMONTE Y SERRA RODRÍGUEZ (COORD.), Derecho civil III : (derechos reales), 9ª ed, Tirant lo Blanch, Valencia, 2025, p. 129.

«De hecho, incluso un contrato de arrendamiento sobre cosa ajena no eximiría de cumplir al arrendatario de su obligación de pago de la renta pactada siempre que no resulte perjudicado en el goce de la cosa» (SAP Barcelona, Sección 4ª, de 28 de mayo de 2001 [LA LEY 106565/2001]).

A esta conclusión podemos llegar trayendo a colación otro caso bastante llamativo. Una cofradía –la Real e Ilustre Cofradía de la Esclavitud de Nuestra Señora del Valle– suscribió, el 1 de agosto de 2011, un contrato de arrendamiento, como arrendadora, con Dña. Antonia –parte arrendataria– sobre un local de negocio (quiosco de bebidas y refrescos) anejo a la Ermita de Nuestra Señora del Valle, en Toledo. El contrato tenía un plazo inicial de 10 años, expirando el 31 de julio de 2021 –aunque se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2021–. Llegada la fecha, la Cofradía comunicó a Dña. Antonia la expiración del contrato y le requirió el desalojo. Si bien, la parte arrendataria se opone al considerar que la cofradía no está legitimada para extinguir el contrato, pues el titular registral del local es la Iglesia Católica. No obstante, la Cofradía argumenta que su legitimación no deriva de la propiedad, sino de su condición de «arrendadora» que aparece reconocida en el contrato. Tras observar la postura de ambas partes, y acudiendo a la doctrina sobre el arrendamiento de cosa ajena, el juzgado no niega la legitimación de la parte arrendadora, señalando que no puede negarse «al suscribir el contrato y al desarrollar el objeto del mismo mediante el pago de rentas, que continúa hoy en día (aunque se devuelvan, como se ha acreditado documentalmente), cumpliendo la arrendadora con lo que era su obligación derivada del contrato; permitir el uso y aprovechamiento pacíficos del inmueble arrendado por la arrendataria»²⁸. El juzgado establece que la legitimación para exigir el cumplimiento o la resolución nace del contrato suscrito, no de la propiedad. Además, recuerda que la Cofradía cumplió su obligación principal, garantizando el uso pacífico del local a la inquilina, por lo que considera irrelevante (a efectos de ese contrato) que la propietaria registral del inmueble fuese otra entidad: la Iglesia Católica.

En función de lo planteado, el arrendamiento de cosa ajena sería viable en el ordenamiento jurídico español. Ser propietario o titular de un derecho de uso o disfrute no sería, en principio, una *conditio sine que non* para su validez contractual. No obstante, como negocio obligacional, resulta indispensable que el arrendador ostente la posesión y, además, pueda poner la cosa a disposición de la parte arrendataria. Por lo cual, sería posible que un ocupante sin título, según las circunstancias, pueda celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble ajeno, pues en ese instante podría ceder su posesión inmediata a favor del arrendatario. A título ilustrativo, pensemos en una persona ocupante que lleva años habitando en el inmueble de una persona fallecida, sin que los herederos lo hayan reclamado; y, en un momento posterior, conservando la posesión, suscribe arrendamiento del bien con un tercero.

Finalmente, cabe adelantar lo siguiente: que sea válido no significa que sea eficaz frente a terceros y, menos aún, para el titular legítimo de la vivienda o inmueble. El contrato, en principio, no sería oponible al verdadero propietario.

3.2. Tesis para su nulidad

Todo contrato es nulo de pleno derecho y, en consecuencia, inexistente y no produce efecto alguno, cuando a) carece de alguno de los elementos esenciales que menciona el art. 1261 CC (consentimiento, objeto y causa), b) no se realiza en la forma determinada por la ley (forma *ad solemnitatem*), c) hay indeterminación absoluta o ilicitud del objeto (arts. 1273 y 1271 CC), d)

²⁸ SJPII Toledo, nº 3, de 17 de abril de 2024 (ECLI:ES:JPII:2024:145).

hay causa ilícita (art. 1275, 1305 y 1306 CC) o, bien, d) contraviene normas imperativas y prohibitivas (arts. 1.255 y 6.3 CC). En efecto, la nulidad opera *ipso iure*, sin necesidad de declaración judicial ni de previa impugnación del negocio. No obstante, si surge una apariencia de regularidad del contrato, y se sostiene su validez, será necesario defender su inexistencia en sede judicial. En tal caso, estaría legitimado cualquier interesado para ejercitar la acción de nulidad, haya sido o no parte en el contrato, incluso el causante de la nulidad, pudiendo declararse de oficio por el juez.

La cuestión es: ¿el arrendamiento de inmueble ajeno podría ser un negocio nulo de pleno derecho?

- *Falta de elementos esenciales.* Uno de los primeros motivos para determinar su inexistencia o ineficacia sería la carencia de alguno de los elementos esenciales del art. 1261 CC. Primeramente nos centraremos en el consentimiento. De considerarse que el arrendador debe tener capacidad legal para arrendar, implicando ello que debe ser propietario o tener título o derecho de uso o disfrute, se podría sostener la ausencia de consentimiento o capacidad suficiente. Aunque debemos recordar que el Código Civil no establece una «capacidad legal específica» para el arrendamiento –distinta a la capacidad general para contratar– y que tampoco regula expresamente que el arrendador deba ser propietario de la cosa arrendada, a esa conclusión han llegado ciertos tribunales:

«En primer lugar, debe partirse de que, como ya expresa el Magistrado de primer grado, para poder concertar un arrendamiento es menester ostentar sobre la cosa un derecho de disfrute -como ocurre en los casos del propietario y el usufructuario- y poderlo ceder parcialmente a terceros, de tal manera que cuando dicho negocio jurídico es realizado por sujeto carente de titularidad para ello, por no ostentar sobre la cosa ese derecho de disfrute al que antes se hacía referencia, ha de concluirse que el contrato es radicalmente nulo, como cabe extraer de la doctrina del Tribunal Supremo, expuesta, entre otras, en Sentencia de 28 de marzo de 1.990 (RJ19901737), en la que se viene a expresar que ante la falta de capacidad de contratar, hay que entender que falta el consentimiento de los arrendadores, con la consiguiente nulidad radical, añadiéndose en dicha Sentencia que ni siquiera la buena fe del arrendatario puede subsanar la falta de tal requisito» (SAP Murcia, Sección 5ª, de 30 de enero de 2004 [ECLI:ES:APMU:2004:242]).

En este mismo sentido, se manifiesta:

«[...] resultaría igualmente nulo y sin valor alguno, porque viene otorgado, como arrendadora, por quien no era en tal fecha la titular del inmueble que se dice arrendado, el cual, como acreditó documentalmente la actora, no fue adquirido en escritura pública sino con posterioridad a tal fecha por la Sra. María Luisa, por lo que, al tiempo que figura en el contrato de arrendamiento, no podía esta disponer del bien, que aun no era suyo, ni gravarlo o alquilarlo en forma alguna; por lo que, en cualquier caso, la pretensión contenida en el suplico de la demanda, de que “declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre las codemandadas, de fecha 1 de abril de 1.982”, deberá prosperar [...]» (SAP Valencia, Sección 5ª, de 20 de julio de 1998 [ECLI:ES:APV:1998:5137]).

De hecho, al ser una cuestión judicial controvertida el arrendamiento de cosa ajena, se solicitó al Tribunal Supremo que se pronunciara por existencia de interés casacional sobre la materia. En el caso concreto se discutía un arrendamiento de plazas de garaje por una persona que no era propietaria de las mismas. La Audiencia Provincial había admitido la eficacia de dicho arrendamiento de inmuebles ajenos. Si bien, el Tribunal

Supremo consideró que la resolución recurrida no adolecía de incongruencia ni provocaba indefensión:

«También se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales [...], las cuales señalan el incumplimiento del arrendador cuando se arrienda sin ostentar derecho posesorio alguno y no se respeta el goce pacífico del inquilino por privarle de parte del uso pactado. Argumenta la parte recurrente que los contratos de arrendamiento realizados por falsos arrendadores, como en el presente caso en el que el arrendador no tiene la propiedad ni ningún otro título sobre las plazas arrendadas, son nulos de pleno derecho, teniendo derecho el arrendatario a una indemnización de acuerdo al valor de la posesión parcialmente perdida, siendo de aplicación analógica la jurisprudencia de esta Sala sobre la venta de cosa ajena». [...] la sentencia de apelación deniega la petición de la parte actora en cuanto a las plazas de garaje dada la validez y eficacia de los arrendamientos de cosa ajena, cuestión esta última, la de los contratos de arrendamiento de cosa ajena, que no fue alegada por ninguna de las partes, basta examinar la demanda para concluir como uno de los pedimentos de la parte actora, hoy recurrente, pretendía la devolución de la cantidad correspondiente a las doce plazas de garaje que según el contrato se entregaban junto con el inmueble arrendado y que han resultado no estar en la propiedad o dominio de la arrendadora, petición que fue desestimada por la sentencia de apelación hoy recurrida por entender que el hecho de no ser propietario de las plazas de garaje no impide el arrendamiento de las mismas siempre que se garantice el uso de dichas plazas, siendo válido y eficaz el arrendamiento de cosa ajena. En consecuencia la sentencia recurrida se limitó a dar respuesta a la pretensión formulada en la demanda con lo que ninguna incongruencia o indefensión existe, limitándose a resolver conforme a las pretensiones alegadas por las partes, sin alterar en ningún momento la *causa petendi* del procedimiento, tal y como exige la jurisprudencia, centrándose en determinar si procede la devolución o no de las cantidades reclamadas en relación con las plazas de garaje que fueron arrendadas por quien no era propietario» (ATS 5040/2014, Civil, de 10 de junio de 2014 [ECLI:ES:TS:2014:5040ª]).

Otros tribunales han señalado que si falta el consentimiento del verdadero propietario, el contrato sería inexistente, pero que dicho consentimiento puede ser sanado o convalidado:

«Estamos por tanto ante un contrato con objeto y causa. Eso sí suscrito por quien se afirmaba “propietario (...)”, lo que no era; sí era arrendador, pero estaba arrendando algo ajeno, porque a esa fecha, 1 de febrero de 2015, quien era ya propietaria era la demandante. Es cierto que en ese momento no prestó consentimiento, por lo que se estaría ante un contrato “inexistente”, pero esta situación quedó modificada porque sabiendo lo ocurrido procedió a “confirmar” el contrato, por tanto consintiendo, de ahí, que permitiera la situación de ocupación. [...] En este caso consta acreditada la titularidad de la actora, y que la misma en todo momento ha dado validez a ese contrato, sanándolo» (SAP Madrid, Sección 21ª, de 1 de octubre de 2019 [ECLI:ES:APM:2019:11160]).

Se podría argumentar también la falta de objeto, al arrendarse un bien que no es propiedad del arrendador. No obstante, no es oportuno señalar que hay falta de objeto, pues el objeto realmente existe, ello con independencia de quien ostente la titularidad. Así lo ha venido afirmando de forma reiterada el Tribunal Supremo respecto a la venta de cosa ajena:

«La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino [...]. Precizando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o

reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz» (STS 344/2008, Civil, de 5 de mayo de 2008 [ECLI:ES:TS:2008:2563])²⁹.

Dentro de este orden de ideas, en este apartado merece atención la posibilidad de que el arrendamiento de cosa ajena constituya un contrato simulado. Pongamos por caso que la persona ocupante de la vivienda celebra dicho contrato con la que sería parte arrendataria de la vivienda o inmueble, para crear ambos un «negocio jurídico» aparente ante los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, la autoridad judicial y el verdadero propietario (el tiene un fin de engaño a terceros). La simulación se produce cuando hay «divergencia deliberada entre la voluntad real de la persona y la voluntad manifestada, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe». Tal simulación será absoluta ante la «apariencia de un negocio jurídico que realmente no se quiere celebrar»³⁰, pues no existe otro negocio bajo tal apariencia. Siendo así, el negocio jurídico podría declararse nulo de pleno derecho por ausencia de causa (arts. 1275 CC).

A modo de ilustración, podemos mencionar el caso de un padre, al que la propietaria de un edificio le otorga un poder de representación para la administración del inmueble. El padre, con base a tal poder, suscribe un contrato de arrendamiento con opción de compra del edificio con su hijo. La propietaria requirió la entrega del inmueble, pero el hijo se negó. En sede judicial se declaró la simulación del referido arrendamiento: «Cuando acontece que el contrato de arrendamiento simulado no oculta otro negocio distinto (simulación absoluta), sino simplemente ha pretendido la creación de un título para mantener la posesión del local, la consecuencia es la nulidad del contrato, y es así como se ha solicitado en la demanda, el desalojo del “presunto inquilino” del inmueble que ocupa al carecer de título que ampara la posesión»³¹. Hay que advertir que son frecuentes los «contratos de arrendamientos simulados» para eludir un desahucio o la adjudicación de la propiedad al verdadero propietario o a un tercero³². Como ejemplo bastante ilustrativo, se expone el siguiente caso:

Se trata de un procedimiento de desahucio por precario iniciado por la entidad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. (posteriormente sustituida por el comprador del inmueble, D. Ovidio) contra D. Martín y los ignorados ocupantes de una vivienda en Barcelona. La empresa, propietaria del inmueble desde 2019, detectó el 20 de abril de 2022 —a través de la empresa de seguridad Securitas— que la alarma del piso había sido desactivada y que el inmueble se encontraba ocupado. Los ocupantes mostraron un contrato de arrendamiento firmado supuestamente ese mismo día. Ante ello, la empresa interpuso denuncia penal por usurpación contra D. Martín. Paralelamente, inició juicio verbal de desahucio por precario (art. 250.1.2 LEC). En su defensa, D. Martín alegó que, como arrendatario, ostentaba un contrato de arrendamiento válido, firmado el 20 de abril de 2022 con un tal D. Ildefonso, supuestamente en representación de la empresa. Además, manifestó que pagó por adelantado un año de renta (5.400 €). No obstante, el juzgado, al tomar en consideración diferentes factores (prueba del pago, fecha del contrato, etc.) concluyó lo siguiente: «En consecuencia, es posible alcanzar la conclusión probatoria de la simulación del contrato de arrendamiento aportado por la parte demandada, siendo radicalmente

²⁹ STS 353/2013, Civil, de 13 de mayo de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:2617),

³⁰ Tales conceptos se encuentran disponibles en el Diccionario panhispánico del español jurídico: <https://dpej.rae.es/> (Fecha de consulta: 10/12/2025).

³¹ SAP A Coruña, Sección 5ª, de 21 de julio de 2022 (ECLI:ES:APC:2022:2122).

³² Véanse SAP Albacete, Sección 1ª, de 13 de noviembre de 2024 (ECLI:ES:APAB:2024:759), SAP Ciudad Real, Sección 1ª, de 21 de marzo de 2024 (ECLI:ES:APCR:2024:329), SAP Barcelona, Sección 13ª, de 7 de febrero de 2019 (ECLI:ES:APB:2019:721), etc.

nulo e inexistente, por simulación absoluta, sin posibilidad de convalidación» (SAP Barcelona, Sección 13ª, de 2 de febrero de 2024 [ECLI:ES:APB:2024:606]).

Existencia de objeto y/o causa ilícitos: Se puede plantear si los contratos de arrendamiento de viviendas o inmuebles ajenos adolecen de nulidad absoluta por presentar un objeto y/o causa ilícitos. Para comenzar, respecto al objeto, en este tipo de arrendamientos no puede considerarse ilícito. Como señala el art. 1271 CC, «pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras». Ningún precepto prohíbe el arrendamiento de viviendas o inmuebles, incluso cuando el arrendador no sea propietario o disponga de título para ceder el uso o disfrute. Por consiguiente, el objeto sería lícito. Sería posible que el objeto fuera imposible. Así ocurriría si se arrienda un bien público –como una vivienda social–³³. Como dispone la jurisprudencia, los bienes de dominio público quedan fuera del tráfico jurídico privado.

El art. 1255 CC establece que «los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público». Seguidamente, el art. 1275 CC recuerda que la causa es ilícita «cuando se opone a las leyes o a la moral». De ser así, el contrato sería nulo de pleno derecho sin producir efecto alguno. Puede suceder que ciertos contratos de arrendamiento –sean o no de cosa ajena– tenga una finalidad o causa ilícita³⁴. En principio, el arrendamiento de cosa ajena es un negocio legal, pues no existe precepto alguno que lo prohíba en nuestro ordenamiento jurídico. No obstante, el contrato puede tener como finalidad o sustentarse en una actividad delictiva –así ocurriría cuando tal negocio busca cometer un delito de allanamiento, usurpación o de estafa inmobiliaria³⁵– o cuando busca perjudicar o burlar derechos de terceros (del dueño, adjudicatario de la vivienda, arrendatario, etc.)³⁶. En tales casos, en virtud del art. 1275

³³ «No se ha probado la existencia de contrato alguno entre los ocupantes de la vivienda con el titular del contrato Don Fidel, contrato que, de existir, sería absolutamente ineficaz conforme a lo dispuesto en el artículo 1275 del Código Civil, pues los contratos con causa ilícita, entendiéndose por tales los contrarios a las leyes, no producen efecto alguno. Nos encontramos ante una vivienda de protección pública municipal, cuya adjudicación en arrendamiento se sujeta necesariamente a un procedimiento administrativo, que, por tanto, queda fuera del comercio pues no puede transmitirse inter-vivos por simple convenio entre particulares» (SAP Madrid, Sección 20ª, de 17 de mayo de 2010 [ECLI:ES:APM:2010:7547]).

³⁴ «[...] permite concluir que en efecto en el presente caso el contrato de subarriendo objeto de juicio adolece de la existencia de una verdadera causa ilícita por fraude en la celebración del mismo. El cual se celebró años después de que dejase de pagarse el préstamo hipotecario y una vez iniciado el proceso de ejecución hipotecaria, cuya meta última era el pago del crédito mediante la subasta de los bienes hipotecados y la entrega de los mismos a un tercero, de suerte que a los fines de defraudar esa meta última del proceso hipotecario se celebró el contrato objeto de juicio» (SAP Salamanca, Sección 1ª, de 21 de enero de 2019 [ECLI:ES:APSA:2019:12]).

³⁵ Nuestro Código Penal (art. 251) castiga con pena de prisión a aquel que «atribuyéndose falsamente sobre una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de tercero» y a la persona que «otorgare en perjuicio de otro un contrato simulado».

³⁶ «En suma, tampoco se acredita que arrendadora y arrendataria hubieran otorgado el contrato de arrendamiento con un dolo defraudatorio de impedir que una posible ejecutante y futura adjudicataria de la vivienda, así como los subsiguientes propietarios pudieran entrar de inmediato en la posesión de la misma, prolongando así su ilícita posesión, dado que no se ha probado que la vivienda haya sido adjudicada siquiera a entidad ejecutante alguna. Partiendo de las premisas referidas, una valoración conjunta de la prueba practicada lleva a la conclusión de que el contrato de arrendamiento de que se trata no es nulo de pleno derecho dado que no se ha probado que su firma responda única y exclusivamente al ánimo fraudulento de defraudar derechos

CC, el arrendamiento podría calificarse perfectamente como nulo de pleno derecho³⁷. Asimismo, su ineficacia podría ampararse en su contrariedad con la moral. Una persona que arrienda una cosa que no es suya, ¿tiene buena voluntad?, ¿tiene intención dirigida a lo bueno y justo?, ¿el arrendador actúa en la normal convivencia de las personas estimadas honestas? Alguna resolución judicial reprueba que una persona arriende un bien sin facultad de disposición, considerando el arrendamiento de cosa ajena como un contrato con causa ilícita:

«Finalmente, de ser cierto que existiera ese contrato verbal del que se habla, sería nulo de pleno derecho por causa ilícita (1275 CC) pues nadie puede arrendar lo que no es suyo a no ser que esté facultado por el propietario para hacerlo 1259 CC, lo cual no es el caso» (SAP Lleida, Sección 2ª, de 17 de septiembre de 2020 [ECLI:ES:APL:2020:694]).

3.3. Tesis para su anulabilidad

Al igual que existen argumentos para defender la validez y nulidad contractual del arrendamiento de cosa ajena, según las circunstancias del caso concreto, podría también sostenerse su anulabilidad; en particular, por la existencia de vicios del consentimiento, como el error o el dolo (art. 1265 CC). En estos casos, habría que analizar la posición subjetiva de las partes:

- *Error en la persona*: Respecto a la compraventa de cosa ajena, se ha discutido de forma constante, por doctrina y jurisprudencia, la posibilidad de que el comprador pueda alegar la existencia de «error en la persona», al creer que estaba comprando la cosa a su verdadero propietario –o, dicho con otras palabras, creer cosa propia del vendedor la que era ajena– (error *in dominio*)³⁸. En su momento, el Tribunal Supremo llegó a admitir tal posibilidad (STS de 20 noviembre 1925 y de 8 marzo 1929). No obstante, la admisión de la validez de la venta de cosa ajena y su carácter obligacional (no existiendo una obligación de transmitir la propiedad, sino más bien de efectuar la entrega material de la cosa objeto de venta) fueron diluyendo de forma progresiva la posibilidad de alegar

dominicales de quien se pueda adjudicar en un futuro en su caso en propiedad la vivienda arrendada en un proceso de ejecución hipotecaria» (SAP Valencia, Sección 6ª, de 30 de junio de 2020 [ECLI:ES:APV:2020:2292]).

³⁷ «En definitiva, no resulta de recibo apoyar la existencia de una relación arrendaticia en el hecho de haberse prestado a una actuación supuestamente defraudatoria en la que resultaría tan implicado como la propia demandante y que determinaría, en cualquier caso, la ineficacia en origen del supuesto contrato por causa ilícita» (SAP Madrid, Sección 13ª, de 5 de diciembre de 2023 [ECLI:ES:APM:2023:20529]).

³⁸ Art. 1266 CC: «El error sobre la persona sólo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiere sido la causa principal del mismo».

tal vicio del consimientio³⁹. Aun así, en resoluciones recientes, el Tribunal Supremo no ha negado tal posibilidad:

«El Código Civil guarda silencio sobre ella, pero esta Sala ha negado reiteradamente la nulidad del contrato por el que el vendedor se obliga a transmitir una cosa que no le pertenece en el momento de celebrarlo [...]. Ello, que, claro está, no excluye la posibilidad de una anulación por vicio en el consentimiento (artículos 1.265 y 1.300 del Código Civil), es la consecuencia de que (1º) el Código Civil no admita la transmisión consensual del dominio por contrato [...]; (2º) la compraventa sea en nuestro sistema un negocio jurídico de obligación, en el sentido de producir, por sí sola e inmediatamente, el nacimiento de una relación obligatoria (artículos 1.445 y 1.450 del Código Civil) en la que el vendedor queda vinculado a entregar la cosa vendida (artículo 1.461 del Código Civil), y no un negocio de disposición, pues no produce por sí la adquisición del derecho por el comprador, efecto del que sólo es causa mediata; (3º) el acto por el que se realiza efectivamente la enajenación no sea el contrato, sino su ejecución *ex parte venditore*, esto es, el modo o traditio que, causada por el título (artículos 609 y 1.095), consiste en una investidura posesoria, que, no obstante, puede ser ficticia (artículos 1.462 a 1.464); (4º) la entrega tenga, consecuentemente, un doble significado, pues en el ámbito obligacional constituye un acto debido o de cumplimiento (artículos 1.156 y 1.160 del Código Civil) y, en el real, el modo complementario del título o contrato (artículos 609 y 1.095 del Código Civil); (5º) el vendedor deba ser titular del derecho transmitido no en el momento de perfeccionar la venta [...], sino en el de cumplimiento de la obligación de entregar, condición necesaria para un pago válido y liberatorio (artículo 1.160 del Código Civil) y para la adquisición por el comprador del derecho comprado (*nemo dat quod non habet*). [...] la venta de cosa ajena a que se refiere la demanda no era nula por falta de objeto [...]. Es claro, por otro lado, que la validez de un contrato de esta clase puede claudicar, como se ha dicho, mediante el ejercicio de los instrumentos previstos para los casos de vicios de la voluntad» (STS 962/2006, Civil, de 11 de octubre de 2006 [ECLI:ES:TS:2006:6598]).

Si se apreciara la concurrencia de un error sustancial o esencial y, además, excusable –esto es, no imputable al comprador y no susceptible de ser evitado mediante el empleo de una diligencia media, según las condiciones de las personas y las exigencias de la buena fe–, podría prosperar la acción de anulabilidad de la venta de cosa ajena. Para ejemplificar tal consideración, existe jurisprudencia reciente que admite tal hipótesis:

«Por lo demás, dado el carácter meramente consensual de la compraventa, que para el vendedor únicamente supone el deber de entrega del bien objeto de la venta, sin que el hecho de que la cosa no sea propiedad del vendedor impida el nacimiento de la obligación porque ello afecta a la consumación y, en su caso, podrá determinar la obligación de pagar daños y perjuicios, siendo, por lo tanto, admitida la validez y eficacia de la venta de cosa ajena, toda vez si el vendedor llega a hacerse dueño de la

³⁹ «Por ello creo que aunque pudiera en principio subsumirse la venta de cosa ajena en la figura del error, habida cuenta de la ampliación de la noción de error en nuestro ordenamiento en contraposición a la restringida propia del Derecho romano, no parece ésta la vía correcta, al menos desde un punto de vista técnico. Y ello por la configuración de la compraventa en nuestro Código Civil como negocio obligacional de la cual no es siquiera claro que se derive para el vendedor una obligación de transmitir la propiedad y, sobre todo, dada la presencia en nuestro Código Civil de la institución del saneamiento por evicción que actúa sobre la base de una venta de cosa ajena de la que constituye un efecto. [...] Por ello, aunque el comprador crea que en virtud del contrato adquirirá en firme y que compra para adquirir, este es un efecto que, aun no mediando error, la compraventa por sí misma no puede producir. Por tanto -insisto-, si la falta de poder de disposición no afecta a la validez del contrato de compraventa, a mi juicio, por razones que se derivan del sistema de transmisión de los derechos reales regulado en nuestro Código Civil, tampoco debe tener relevancia el error acerca de su existencia o no, y ello con independencia de que esta circunstancia haya movido al comprador a celebrar el contrato, lo cual se da en prácticamente todos los casos, pues, como ya he señalado, esta intención de transmitir del vendedor y de adquirir del comprador constituye la esencia del contrato de venta y de ahí su finalidad traslativa que, no obstante, no transforma la naturaleza de la compraventa en acto de disposición». CUENA CASAS, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 635, 1996, [VLEX-325909]. La autora considera que la admisión de la validez de la venta de cosa ajena nos obliga a poner la mirada en la fase de cumplimiento de la obligación por parte del vendedor (saneamiento por evicción, etc.).

misma, la venta más la tradición produce un efecto traslativo del dominio al comprador, mientras que si el vendedor no llega a hacerse dueño, la venta actúa como justo título, junto con otros requisitos, para la adquisición por usucapión ordinaria, ello, sin embargo, no excluye la posibilidad de la articulación del “error sobre la propiedad del vendedor” (*error in dominio*), como vicio del consentimiento, que permite la impugnación de la venta de cosa ajena. Y ello en razón a que los compradores-demandantes han contratado en la creencia de que la persona que les vende el futuro local comercial tiene el poder de disposición necesario para transmitirles la propiedad, actuando la ignorancia acerca de la ajenidad del bien como un error negocial para los compradores, pues se parte de la idea de que para ellos constituía una condición o presuposición básica del negocio el hecho de que se les transmitiera el derecho sobre la cosa vendida en el momento de la conclusión del contrato. Dando lugar más bien dicho error, consistente en suponer cosa propia del vendedor la que es ajena, a un vicio invalidante del consentimiento, por recaer sobre condiciones de la misma que principalmente han dado motivo a celebrar el contrato (art. 1266 CC), que hacen al mismo anulable (art. 1300 CC), y que determinan, al igual que en el caso de inexistencia o nulidad absoluta, los efectos a que hace referencia el art. 1303 CC» (SAP Pontevedra, Sección 1ª, de 26 de julio de 2006 [ECLI:ES:APPO:2006:2051]).

De la misma forma, en otra resolución se expone lo siguiente:

«Ahora bien, no siendo radicalmente nulo el contrato por ser una venta de cosa ajena se puede ejercitar respecto del mismo, al igual que respecto de cualquier otro contrato válido, la acción de anulabilidad por haber sido prestado el consentimiento viciado por error (artículo 1.265 y 1.266 del Código Civil). Y esta es la acción que correctamente se estima en la sentencia apelada (párrafos 5º, 6º, 7º y 8º del fundamento de derecho quinto de la sentencia dictada en primera instancia). Siendo el error la falsa representación mental de la realidad que vicia el proceso formativo de la voluntad interna y opera como presupuesto para la celebración del contrato de tal manera que de haberse conocido la realidad no se habría celebrado o se habría celebrado de otra manera. Es evidente que doña Coral creyó erróneamente que doña Carlota era la dueña y propietaria de la vivienda que compraba (también lo creía la administradora única de la sociedad que actuó como intermediaria en la venta), y, si hubiera sabido que no era la propietaria la que le estaba vendiendo la vivienda, doña Coral no habría celebrado el contrato de compraventa. Siendo un error esencial y excusable. Sin que se le pueda exigir, al comprador de una vivienda que no se dedica profesionalmente a esa actividad, que acuda al Registro de la Propiedad para comprobar a nombre de quién se encuentra la vivienda, máxime cuando actúa de intermediario una sociedad que se dedica de manera profesional a la actividad de intermediación en la compraventa de viviendas y en la que debe “presumirse” su profesionalidad» (SAP Madrid, Sección 21ª, de 5 de marzo de 2019 [ECLI:ES:APM:2019:3987]).

Aunque la doctrina señale que no es determinante para celebrar el contrato de compraventa que el vendedor sea o no propietario, sin afectar a la voluntad de contratar, siendo más bien un problema de cumplimiento o resolución del contrato, esta tesis otorga otra acción para proteger al comprador, sin que tenga que esperar a sufrir la evicción o pérdida de la cosa para emprender las acciones judiciales oportunas frente a la venta de cosa ajena.

Ante ello, podría defenderse la tesis de anulabilidad por error en el poder de disposición del arrendador cuando nos encontramos ante un arrendamiento de cosa ajena. El arrendatario, al celebrar dicho contrato, podría haberlo suscrito en la creencia de que el arrendador ostentaba un poder de disposición sobre la vivienda o inmueble objeto de alquiler. Ahora bien, habría que probar que dicho error fue esencial, sustancial y excusable.

- *Dolo*. De no prosperar el argumento del error en la persona, la anulabilidad podría subsistir por existencia de dolo. Resulta posible que el arrendatario haya suscrito el contrato por engaño o mala fe de la parte arrendadora. De hecho, parece más viable la

anulabilidad del dolo, pues como afirma LACRUZ BERDEJO –aunque tratando la venta de cosa ajena–, «engaño hay casi siempre que el vendedor, conociendo que vende cosa de otro, no lo advierta al comprador, como parece normal en una atmósfera de lealtad y buena fe que debe presidir la contratación»⁴⁰. En relación con este tema, pongamos por caso que una «mafia okupa» se hace pasar por una aparente inmobiliaria, con precios de alquiler atractivos, atrayendo a personas con necesidad habitacional⁴¹ y que, posteriormente, arriendan inmuebles ocupados sin conocimiento de la parte arrendataria. Luego, tras recibir el importe inicial (renta y fianza), desaparecen. En efecto, podría alegarse la existencia de dolo (engaño o mala fe), que de no haber concurrido, hubiera hecho que la parte arrendataria no hubiera firmado el contrato. Por consiguiente, si concurren los requisitos necesarios, previstos en los arts. 1269 y 1270 CC (conducta insidiosa que provoque la declaración negocial, que la voluntad negociadora quede viciada en su libertad y conocimiento por tal conducta, que ello determine la actuación negocial, que sea grave y que no se haya causado por un tercero, ni empleado por las dos partes contratantes), existiría dolo y la parte arrendataria podría ejercitar la acción de anulabilidad. Como puede inferirse, si ambas partes eran conocedoras de la ajeneidad de la vivienda arrendada, no existiría dolo en el ámbito contractual. De hecho, en muchos casos entraríamos en el ámbito penal, ante la posible concurrencia de un delito de estafa⁴².

En definitiva, como expresa SERRA RODRÍGUEZ, «la doctrina se muestra favorable a la validez del arrendamiento de cosas ajenas [...]. Tan solo si medió engaño o dolo del arrendador de cosa ajena, podría el arrendatario ejercer acción de anulabilidad del contrato»⁴³.

⁴⁰ Véase LACRUZ BERDEJO, *Elementos del derecho civil. II*, p. 16.

⁴¹ Aunque no se trata de un arrendamiento de cosa ajena, porque no hubo ocupación previa del inmueble, merece destacar un pronunciamiento del Tribunal Supremo sobre un delito de estafa agravada cometido por personas que publicaban ofertas de alquiler en Internet y que desaparecían tras recibir un adelanto de los importes económicos del arrendamiento (como la fianza): «No, por menos, puede predicarse de la conducta de la recurrente que ha participado en la estafa dirigida al aprovechamiento de la necesidad de vivienda que tienen los ciudadanos de alquilar inmuebles en un contexto de elevación de precios en el mercado de alquiler, por lo que es reprochable desde el punto de vista penal la realización de ofertas en internet anunciando inmuebles en alquiler, cuando la realidad es que ese inmueble no lo tiene en alquiler la persona que lo ofrece por internet, ni tiene disponibilidad sobre el mismo, por lo que ese aprovechamiento en un contexto de necesidad de acceso a la vivienda integra una estafa agravada, y, como decimos, reprochable por el aprovechamiento que existe en quienes así actúan por medio de internet, u otros foros, de oferta de pisos en alquiler para conseguir un enriquecimiento patrimonial y un perjuicio a personas que demandan un inmueble en alquiler a un precio asequible» (STS 624/2024, Penal, de 19 de junio de 2024 [ECLI:ES:TS:2024:3347]).

⁴² «[...] en el escrito de alegaciones realizado por ellos en el expediente derecuperación de la vivienda iniciado por la Agencia de la Vivienda Social refieren que no tienen medios para alquilar porque los sueldos son bajos y piden muchos requisitos. Por tanto, se deduce que los denunciados, si pagaron algo no fue mediante engaño, sino para poder acceder a una vivienda que sabían que iban a ocupar de forma ilegal. Por tanto, no son víctimas de una supuesta estafa como pretenden hacer valer las defensas, sino autores del delito de usurpación porque pagaron para obtener las llaves de una vivienda, conociendo el origen de las llaves y del piso cuando accedieron al mismo, y por tanto antes de que la Policía les comunicara oficialmente que la vivienda era de la Agencia de la Vivienda Social. De lo contrario, habrían tratado de localizar y presentar a Juicio a la persona que les entregó las llaves a cambio de 1.200 euros, o al menos hubieran formulado denuncia contra la misma en caso de ser cierto, como indican de haber sido víctimas de estafa» (SAP Madrid, Sección 30ª, de 27 de junio de 2024 [ECLI:ES:APM:2024:10833]). Como ejemplo, puede verse también la SAP Melilla, Sección 7ª, de 5 de mayo de 2022 (ECLI:ES:APML:2022:83).

⁴³ SERRA RODRÍGUEZ, *Código Civil Comentado*, [BIB\2016\4578].

4. Tutela jurídica de las partes afectadas en supuestos de arrendamiento de vivienda ajena

De realizarse un arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno por sujetos sin título, una vez admitida su posible validez contractual –así como la viabilidad de su ineficacia, según las circunstancias–, resulta oportuno examinar la posición, estrategias y acciones que pueden adoptar las partes afectadas; por un lado, el verdadero propietario o titular del derecho de uso y disfrute del bien inmueble (desposeído del inmueble) y, por otro, el arrendatario, si actuó con buena fe, al desconocer que contrataba con un «falso arrendador». Piénsese que el arrendamiento ya se ha realizado, una persona habita la vivienda o inmueble como «arrendatario» y, seguidamente, el propietario –o el titular de un derecho de uso y disfrute–, de forma personal o por terceros (como los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado) descubre que ha sido desposeído de la vivienda y que la persona ocupante presenta un contrato de alquiler. Dicho contrato puede tener una firma falsificada del verdadero propietario, haber sido firmado por una persona no autorizada en su nombre o, bien, por un tercero desconocido –falso o no–. A partir de este momento las partes afectadas comienzan una ardua y laberíntica «lucha jurídica».

4.1. Acciones y estrategias del propietario –o del titular de un derecho de uso y disfrute– (desposeído)

Nuestro Derecho, atendiendo a las circunstancias de cada caso, ofrece distintas acciones o vías procesales para que el propietario o el titular de un derecho de uso y disfrute pueda recuperar la propiedad y/o posesión del bien inmueble. De hecho, el contrato de arrendamiento solamente produciría efectos entre el «arrendador sin título» y el arrendatario, no involucrando al verdadero titular o poseedor (art. 1257 CC). Salvo excepciones, que se examinarán más adelante, el arrendamiento de inmueble ajeno no sería oponible a éste último⁴⁴. Dicho lo anterior, repárese que, estando ante un arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno, el «ocupante» sería el «arrendatario». Sea como sea, puede acudir tanto a la vía civil como a la penal para expulsarlo de la vivienda o inmueble.

a. Acción de desahucio por precario

La acción de desahucio por precario, recogida en el art. 250.1.2º LEC, es una acción que busca «la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca». Es decir, permite que la persona con derecho a poseer pueda recuperar un bien inmueble cedido a un precarista.

La principal cuestión a resolver es si un okupa puede incluirse dentro del concepto de «precario». Este tema ha generado numerosas interpretaciones, una restrictiva, que excluye al okupa del concepto de precarista –puesto que tal persona no tiene un uso tolerado o relación previa con el titular con derecho legítimo a poseer, no se ha producido una cesión gratuita por parte del propietario–; y otra, amplia, que lo incluye, por lo que aglutina la posesión concedida, tolerada y la posesión sin título (como la ocupación ilegal). En virtud de la primera corriente,

⁴⁴ «La Sala comparte los razonamientos de la Sentencia apelada y desestima el recurso, ya que los demandados no han acreditado ningún título de posesión eficaz y ese arrendamiento sobre cosa ajena no le es oponible al propietario» (SAP Las Palmas, Sección 4ª, de 15 de septiembre de 2023 [ECLI:ES:APGC:2023:1687]).

esta acción estaría excluida para la ocupación ilegal de viviendas. Si bien, bajo el paraguas de la segunda, sería un supuesto incluido. Ante tal debate, lo cierto es que la jurisprudencia mayoritaria, incluido el Tribunal Supremo⁴⁵, defiende una interpretación amplia, por lo que permite incorporar a la persona okupa⁴⁶. En concordancia, se podría incluir al “arrendatario-ocupante”.

La acción descrita presenta ciertas ventajas. Como indica ARNAU MOYA, primeramente es un juicio simple, pero también plenario, siendo posible discutir cuestiones complejas –como la validez del título que oponga el ocupante de la vivienda o inmueble⁴⁷–, impidiendo tácticas para dilatar el procedimiento. En segundo lugar, la sentencia tiene efecto de cosa juzgada, poniendo fin al asunto de forma definitiva –situación que no ocurre con las acciones que se analizarán posteriormente (apartados 4º y 7º del art. 250.1 LEC)–. En tercer lugar, no está sometido al plazo de un año, como los juicios posesorios. Y, finalmente, dicho procedimiento puede utilizarse con toda clase de inmuebles, estando legitimados para su interposición todas las personas, físicas y jurídicas⁴⁸. No obstante, también resulta interesante observar que la jurisprudencia admite que dicha acción se dirija frente a los «ignorados ocupantes», de no ser posible su identificación⁴⁹.

Antes de continuar, pueden exponerse distintos casos judiciales. Para comenzar, destaca la acción de desahucio por precario (art. 250.1.2º LEC) interpuesta por el Banco Santander frente a Dª Julia. La parte demandada alegó, frente a demanda, la existencia de un contrato verbal de arrendamiento. Como dispuso el Tribunal, «en el campo de este procedimiento podrán analizarse las distintas relaciones jurídicas que quieran alegarse como justificación de la posesión que se ostenta, aunque eso sí limitadas al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata. Los derechos definitivos que sobre las cosas o los derechos pretendan ser titulares las partes habrán de dilucidarse en otro proceso declarativo que tenga por objeto, no la posesión, sino la legitimidad de tales derechos». Entrando en el fondo del asunto, no admitió la causa formulada por la ocupante: «no podemos estimar el recurso formulado [...]. Manifiesta que viene ocupando la vivienda de litis en virtud de un contrato verbal de arrendamiento por el que paga 100 al mes. Sin embargo, no ha acreditado la existencia y realidad del referido contrato, ni ha identificado siquiera a la persona con quien lo concertó, limitándose a decir que se trata de “un hombre conocido por la zona por alquilar viviendas a bajo precio”. Pero, lo que es más importante, no ha probado el pago de la renta mensual que, según indica, se estipuló como contraprestación de la cesión. De otro lado, las supuestas mejoras que alega haber efectuado en el inmueble no modifican su situación de poseedor en precario, además de que lo único que se ha aportado es un certificado del instalador de que la instalación eléctrica cumple la normativa vigente» (SAP de Granada, nº 86, de 23 de marzo de 2018, [ECLI:ES:APGR:2018:348]).

Sobre este mismo asunto, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) presentó una demanda de desahucio por precario y acreditó ser la dueña de la vivienda mediante una escritura pública de transmisión de activos otorgada el 26 de mayo de 2014, la

⁴⁵ Admite la «la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario» (ATS, Civil, de 25 de mayo de 2022, [ECLI:ES:TS:2022:15056A]).

⁴⁶ Sobre esta problemática, véase JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pp. 118 ss.

⁴⁷ «En la práctica, este cauce se combina con una reclamación de rentas de mercado desde el requerimiento: los tribunales las otorgan como indemnización por ocupación injusta, reforzando la presión económica para el desalojo». REMÓN PÉREZ, «La tutela posesoria civil frente a la ocupación ilegal. Interdictos, desahucios y acciones sumarias tras la Ley 5/2018 y la Ley 12/2023 de Vivienda», *Diario La Ley*, nº 10752, [LA LEY 8585/2025].

⁴⁸ ARNAU MOYA, «Procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados», *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, 2021, pp. 324 ss.

⁴⁹ En este sentido, puede mencionarse la SAP de Barcelona, nº 742, de 19 de diciembre de 2023, [ECLI:ES:APB:2023:14216].

cual fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. La demanda se interpuso en mayo de 2019 para recuperar la posesión frente a ignorados ocupantes. La ocupante y demandada, Dña. Frida, se opuso al desahucio alegando que residía en la vivienda con sus dos hijas menores desde el año 2013. Para justificar su estancia, aportó un contrato privado de arrendamiento, firmado el 1 de enero de 2013 (anterior a que la SAREB adquiriera la finca), en el que aparecía una arrendadora (llamada Dña. Flora) y con una renta pactada de 400 euros mensuales por un periodo de 5 años. No obstante, el tribunal desestimó la validez de este título para frenar el desahucio basándose en hechos objetivos: primeramente, se desconocía qué relación tenía la parte arrendadora con el inmueble –no había constancia de que fuera la propietaria ni de que tuviera facultades para ceder el uso de la vivienda en 2013–; en segundo lugar, la demandada no aportó ni un solo justificante, recibo o transferencia que acreditara el pago de la renta estipulada; y, por último, no se llamó a declarar como testigo a la supuesta arrendadora para confirmar la veracidad de la relación contractual, por lo que no se ratificó el contrato de arrendamiento (SAP de Madrid, Sección 21ª, de 25 de febrero de 2021, [ECLI:ES:APM:2021:2775])⁵⁰.

b. Acción de tutela sumaria de la posesión. Especial referencia al «desahucio exprés»

Dentro del apartado cuatro del art. 250.1 LEC podemos distinguir una acción general –para recobrar la posesión de una cosa o derecho– y una acción específica –dirigida a recuperar la posesión de una vivienda o parte de ella– (la acción relativa al denominado «desahucio exprés»).

La acción general o el interdicto de recobrar la posesión se sustenta en lo dispuesto en el art. 446 CC⁵¹ y, como indica tal precepto, busca la defensa de la posesión, no de la propiedad. Por consiguiente, el demandante únicamente debe probar que ostenta *ius possessionis* (una posesión de hecho⁵²) –no podría ejercitarse por aquellos que disponen de título, pero no pueden probar su posesión–. No es necesario, pues, aportar título alguno sobre el bien inmueble. Además, la parte actora debe probar que ha sido despojada de la posesión por actos clandestinos o desconocidos –algunos tribunales exigen que haya un *animus spoliandi* (intención dolosa de despojar al actor de la posesión)⁵³–. Desde que la persona se ha visto despojada o perturbada de su posesión, dispone de un plazo de un año para poder interponer la acción descrita (art. 439.1 CC)⁵⁴. Tal acción se desarrolla dentro de un proceso sumario, más

⁵⁰ «Por lo que se refiere al título de la demandada, ésta sostiene que la existencia del contrato de arrendamiento ha quedado acreditada por el empadronamiento y la contratación de los servicios de agua. Sin embargo, ello no es así. Por lo pronto, cabe señalar que la demandada no ha aportado el contrato de arrendamiento que afirma haber suscrito con el anterior propietario, a quien, por cierto, no identifica. A este respecto conviene recordar que constituye jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, recogida, por ejemplo, en su Sentencia de 29 de junio de 2012, la que establece que "la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que exista una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos". En el presente caso, no hay prueba alguna del pago de la renta, circunstancia a la que la demandada no hace ninguna mención en ningún momento. Por lo demás, debemos advertir que el volante de empadronamiento y el contrato y facturas del suministro de agua son documentos que sirven para acreditar la ocupación de la vivienda, pero no el título» (SAP Barcelona, Sección 17ª, de 5 de mayo de 2023, [ECLI:ES:APB:2023:5338]).

⁵¹ «Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen».

⁵² «[...] basta acreditar de manera verosímil la posesión previa (facturas de suministros, acta notarial, testificales, recibos de IBI, etc.) y describir el acto violento o clandestino que la quebrantó». REMÓN PÉREZ, *Diario La Ley*, nº 10752, [LA LEY 8585/2025].

⁵³ ARNAU MOYA, *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, 2021, p. 339.

⁵⁴ «El plazo anual de caducidad obliga a actuar con diligencia: transcurrido dicho término, la acción adecuada será la declarativa ordinaria o el desahucio por precario. Conviene, por tanto, interpelar de forma fehaciente al intruso tan pronto se detecte la ocupación». REMÓN PÉREZ, *Diario La Ley*, nº 10752, [LA LEY 8585/2025].

rápido en comparación con el ordinario. Serviría, por ejemplo, para recuperar la posesión de un local comercial ocupado –con posesión previa– o, bien, para proteger el derecho de posesión de un okupa frente a otro okupa. No obstante, no es adecuada para titulares de derechos reales sin posesión anterior. Pongamos, a modo de ejemplo, una persona que adquiere un bien inmueble con posterioridad a la posesión de hecho del ocupante–.

Cabe decir que en estos procesos se resuelve la cuestión de la posesión, no la nulidad de posibles contratos. Por esta razón, de existir un arrendamiento de vivienda ajena, el tribunal no entraría a examinar su nulidad contractual. En referencia a lo anterior, cabe citar la SJPI nº 2 de Alicante, de 2 de junio de 2014, [ECLI:ES:APA:2014:1710]:

«[...] en ningún caso se pueden admitir las alegaciones que realiza el recurrente sobre el carácter fraudulento del contrato al ser el juicio posesorio, un juicio sumario, en el que únicamente se deben resolver las pretensiones relativas al hecho de la posesión, por lo que las alegaciones sobre la posible nulidad del contrato se deberán ventilar en el juicio declarativo que por su cuantía corresponda».

Teniendo en consideración tal limitación, se evidencia que tal acción presenta otras desventajas, como la necesidad de acreditar la posesión anterior, la brevedad del plazo de la acción o la imposibilidad de ejercitarla por personas que han sufrido la ocupación de su inmueble antes de poseerlo materialmente⁵⁵.

Respecto a la *acción de «desahucio exprés»*, merece una mayor atención, por el tema que nos ocupa.

Dicha acción se introdujo en la LEC a través de una reforma de 2018⁵⁶ –la llamada «ley anti-okupas»– a fin de mejorar el procedimiento existente ante la ocupación ilegal de viviendas. De hecho, cierta doctrina considera que nos encontramos ante un juicio posesorio distinto al interdicto de recobrar la posesión (un interdicto exprés⁵⁷) o, más bien, ante una nueva variante de juicio de desahucio⁵⁸. Sea cual sea su clasificación, y la necesidad de haber incorporado tal acción en un apartado diferente, lo cierto es que dicho juicio verbal sumario presenta características que son de especial interés.

Para empezar, tal acción está pensada para recuperar la posesión de viviendas en caso de ocupación –ya sean vivienda habitual, segunda residencia, viviendas vacías, etc.–. De modo que queda excluida la ocupación de otros bienes inmuebles (locales comerciales, naves industriales, etc.). Además, hay que advertir que tal acción se reserva a personas físicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otro título, a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y a las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social (art. 250.1.4º LEC). Por tanto, se exige el *ius possidendi*. Observando lo anterior, se excluyen personas jurídicas privadas con ánimo de lucro (entidades financieras, empresas inmobiliarias, etc.). En cuanto al plazo de ejercicio, cierta doctrina considera que debe aplicarse el plazo de la

⁵⁵ Véase ARNAU MOYA, *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, 2021, pp. 339 ss.

⁵⁶ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

⁵⁷ ARNAU MOYA, *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, 2021, p. 341.

⁵⁸ JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, p. 90.

acción reivindicatoria (treinta años para bienes inmuebles)⁵⁹, al no estar ante un juicio posesorio, mientras que otra defiende el plazo de un año previsto para la recuperación de la posesión⁶⁰. No obstante, se trata de una acción diseñada para «la inmediata recuperación» de la plena posesión de una vivienda o parte de ella tras una ocupación ilegal. Por ello, lo habitual es que se ejercite pasada una o ciertas semanas desde que tuvo lugar el acto de ocupación.

Como se indicó, la parte actora debe presentar en la demanda un título que letigime su derecho de posesión. Dicha demanda se puede dirigir contra los ocupantes de la vivienda a pesar de desconocerse su identidad (art. 437.3 bis LEC) y, además, puede incluir, como medida cautelar anticipatoria, una petición de su desalojo inmediato –conocido como «incidente de recobro inmediato de la posesión» (art. 441.1 bis LEC)–.

He aquí el punto de mayor interés de dicha acción. De solicitarse tal medida, los ocupantes dispondrían de un plazo de cinco días desde la notificación de la demanda para aportar un título que justifique su situación posesoria. De no aportarlo, el tribunal ordenaría la inmediata entrega de la posesión de la vivienda a la parte demandante⁶¹, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Sin embargo, el ocupante puede oponerse por la «existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor» (art. 444.1.bis LEC). Como señala ARNAU MOYA, ello significa que «este procedimiento carecerá de efectividad en aquellos casos en los que el demandado sí que tenga un título que ampare su situación posesoria respecto del inmueble, como puede ser un contrato de arrendamiento, usufructo, comodato, precario»⁶². Y aquí viene el problema, pues algunos ocupantes pueden presentar un contrato de arrendamiento –falso, simulado o real–. En tal caso, como señala JIMÉNEZ LÓPEZ, en este incidente el juez debe hacer exclusivamente una valoración acerca de la apariencia de buen derecho del demandado –por lo que sería el trámite de mayor relevancia–. En otras palabras, debe valorar si el título del ocupante rompe, a priori, la suficiencia de título presentado por la parte demandante. Ahora bien, repárese en que la valoración sobre qué título otorga un mejor derecho a poseer constituye un asunto a determinar en el objeto del proceso principal⁶³. Ante

⁵⁹ JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, p. 96.

⁶⁰ BARJA DE QUIROGA (coord.), *Okupación ilegal de viviendas. Paso a Paso. Análisis detallado de la okupación ilegal de viviendas y los procedimientos para recuperar la posesión*, Colex, A Coruña, 2023, p. 133.

⁶¹ «El éxito de este nuevo procedimiento radica en que se traslada a un incidente, en el inicio del proceso, el momento en el que el Juez tiene que determinar si los okupas tienen título suficiente para continuar ocupando la vivienda (art. 441.1 bis II). En el caso de no se presente título alguno, o que el presentado sea de peor condición que el que ha acompañado el demandante, el juez decretará la entrega inmediata de la posesión de la vivienda al actor, que no hay que olvidar que es la pretensión principal de la demanda que ahora se anticipa con la nueva regulación. Esta decisión judicial no admite recurso alguno y en consecuencia se produce el inmediato lanzamiento de los ocupantes que se encuentren en ese momento en la vivienda. Una vez producido el desalojo se continuará la tramitación del procedimiento hasta que se dicte sentencia, pero con la ventaja de que el actor ya ha recuperado la posesión de la vivienda». ARNAU MOYA, *Revista Boliviana de Derecho*, n° 32, 2021, p. 348. Existe cierta controversia en cuanto a la aplicación del art. 704 LEC, que establece un plazo de un mes (o dos meses) para el desalojo de okupas si el inmueble fuera su vivienda habitual. JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, p. 102; BARJA DE QUIROGA (coord.), *Okupación ilegal de viviendas. Paso a Paso. Análisis detallado de la okupación ilegal de viviendas y los procedimientos para recuperar la posesión*, p. 126.

⁶² ARNAU MOYA, *Revista Boliviana de Derecho*, n° 32, 2021, p. 350.

⁶³ JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, p. 100.

esta situación, los ocupantes alegarán la existencia de contratos –verbales, ficticios o fraudulentos– para dilatar el juicio.

Sobre tal problemática, se señala:

«Pero esta posibilidad puede ser enervada por el ocupante ilegal si aporta un título para justificar su posesión, sin que el órgano judicial pueda entrar a analizar en profundidad si el título aportado por el demandado es válido o no. Esto último ha sido determinante para que naufrague la reforma que significó la Ley de 2018. Los ocupantes sin título falsifican un contrato de arrendamiento y lo presentan al órgano judicial. Ante la posibilidad de que el contrato sea auténtico, el órgano judicial se abstiene de devolver la posesión al propietario titular registral. La recuperación de la posesión queda pospuesta hasta el final del procedimiento»⁶⁴.

Como solución, CUENA CASAS propone convertir el contrato de arrendamiento en un contrato formal:

«Para evitar que el ocupante ilegal burle la medida cautelar de desalojo falsificando contratos de arrendamiento, sería razonable modificar la libertad de forma del contrato de arrendamiento contemplada en el art. 37 de la Ley de Arrendamientos urbanos. No debe valer un simple documento privado, o incluso un acuerdo verbal si las partes no se compelen a la forma escrita. El contrato de arrendamiento debe convertirse en un contrato formal. Bastaría una «formalidad administrativa»: contrato celebrado por escrito sellado y depositado en la comunidad autónoma en la que esté situado el inmueble (Consejería de vivienda correspondiente). Podría, así, crearse un registro administrativo de contratos de arrendamiento de fincas urbanas en la Agencia de vivienda social, que es la que actualmente está gestionando las fianzas arrendaticias en la Comunidad de Madrid o en el organismo equivalente de otras comunidades autónomas (v. gr., la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía). Aunque mi propuesta tiene la ventaja del ahorro de costes, entiendo que en el contexto actual sería razonable establecer la necesidad de formalización del contrato en escritura pública cuyos costes debería abonar el arrendador»⁶⁵.

Antes de dar por finalizado este apartado, hay que destacar que el auto que se dicte respecto al incidente tiene eficacia, no solamente frente a las personas demandadas, sino también frente a terceros ocupantes. Quiere ello decir que «se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda» (art. 441.1.bis LEC). Sin embargo, al igual que el interdicto de recobrar la posesión, la resolución no tiene eficacia de cosa juzgada (art. 447.2 LEC).

c. Acción para la efectividad de derechos reales inscritos

El ordenamiento jurídico, con base al art. 41 LH y al art. 250.1.7º LEC, concede a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad (ej. titulares del derecho a la propiedad, de usufructo, de superficie, etc.) la opción de hacer valer su derecho a través de un juicio verbal sumario, frente a aquellas personas que se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación (ej. el okupa de un bien inmueble).

⁶⁴ TENORIO SÁNCHEZ, CABALLERO TRENADO, «Una inaplazable respuesta integral a la ocupación ilegal», *Actualidad Civil*, nº 6, 2024, [LA LEY 21227/2024].

⁶⁵ CUENA CASAS, «La defensa de la propiedad frente a la ocupación ilegítima de la vivienda», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda: XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil (Burgos 2025)*, Atelier, Barcelona, 2025, p. 110.

Esta acción es atractiva para sujetos que no ostentan la posesión del bien inmueble (pero son titulares de un derecho real sobre el mismo) –no siendo necesario disponer de justo título que de derecho a poseer–, y que no pueden utilizar otras acciones, por falta de legitimación; o, bien, por tener que recuperar inmuebles que no ostentan la condición de vivienda (siendo el ámbito objetivo más amplio). Como puede inferirse, resulta interesante para entidades financieras u otras personas jurídicas ante la imposibilidad de ejercitar otras acciones, como la de desahucio exprés.

Al presentar la demanda, la parte actora debe a) aportar certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que le legitima –debe ser un derecho vigente– (no basta aportar una nota simple); b) expresar las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere (requerimiento de desalojo, medidas para evitar daños en el inmueble, prohibición de realizar actos de disposición, etc.) y c) señalar la caución, salvo renuncia, que ha de prestar el demandado para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio (art. 439.2 LEC). Presentada la demanda e iniciado el procedimiento, el demandado tiene una doble carga procesal si desea evitar el desalojo del inmueble: por un parte, debe comparecer en el acto y, por otra, debe prestar caución. Lo llamativo, como ventaja exclusiva de tal acción, es que si el ocupante no presta caución, el tribunal dictará sentencia acordando la entrega del bien inmueble a favor del demandante⁶⁶.

Como contrapartida, hay que advertir que el demandado tiene la posibilidad de alegar unas causas de oposición, aunque sean limitadas⁶⁷ (444.3 LEC) y, una de ellas, es poseer o disfrutar de la finca por contrato u otra relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores. Aquí aparece la posible alegación de un contrato de arrendamiento –falso o no– y, con ello, la posibilidad de que el juez lo considere un título aparente o suficiente. Sobre este punto, merecen ser resaltadas distintas resoluciones judiciales:

Primeramente, cabe destacar un caso en el que la entidad demandante (SAREB), como titular de un derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad, interpone una demanda para la efectividad de su derecho real al amparo del Artículo 250.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra los «ignorados ocupantes» del inmueble. Los ocupantes se oponen a la demanda alegando la existencia de un contrato verbal de arrendamiento. Si bien, el juez no estima tal causa de oposición: «lo único que se opone es la existencia de un arrendamiento verbal, alegación rodeada del más absoluto vacío probatorio, ni se intenta identificar al arrendador sin aportarse datos sobre el mismo para llamarlo como testigo, ni consta el pago de renta alguna o de la fianza; en todo caso, no podría perjudicar al titular inscrito» (SAP de Barcelona, Sección 13ª, de 20 de septiembre de 2019, [ECLI:ES:APB:2019:11204]).

⁶⁶ La resolución no tiene eficacia de cosa juzgada (art. 447.3 LEC).

⁶⁷ «En los casos del numeral 7.º del apartado 1 del artículo 250, la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes: 1.º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada. 2.º Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito. 3.º Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción. 4.º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado».

También cabe mencionar la acción registral presentada por el BBVA frente a una señora que se encontraba en un bien inmueble que el banco había adquirido mediante una dación en pago el 30 de diciembre de 2014. La demandada se opuso alegando la existencia de un contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de febrero de 2015. No obstante, el tribunal desestimó al haber constatado «que la adquisición fue anterior al arriendo» y por ser «insostenible la tesis de la recurrente de que se recibió en arrendamiento de quien en ese momento era titular del bien inmueble: dueña ya lo era la actora y, sin embargo, no es ella quien en el contrato aparece como arrendador» (SAP Baleares, Sección 3ª, de 14 de junio de 2019, [ECLI:ES:APIB:2019:1317]).

Para finalizar, otro tribunal rechaza la oposición del demandado «porque la recurrente aduce que accedió a la vivienda litigiosa tras abonar un importe en efectivo a un intermediario inmobiliario que aseguraba actuar en nombre de la sociedad actora y que le proporcionó las llaves del inmueble. No se trata, sin embargo, de una causa de oposición sólida ni verosímil, por lo que no se aprecia razón alguna para reconsiderar la caución impuesta por el órgano de instancia» (SAP de Barcelona, Sección 16ª, de 21 de junio de 2019, [ECLI:ES:APB:2019:7542]).

Como se evidencia, dicha acción es una de las vías más utilizadas por entidades bancarias frente a la ocupación de sus inmuebles.

Antes de pasar a comentar la siguiente acción, debe recordarse que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda (LDV), a través de la DF quinta, ha modificado el art. 441 LEC, permitiendo la suspensión de los procesos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250⁶⁸, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual y la persona se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y social. Se prevé un plazo de suspensión de dos meses, si el demandante es una persona física, o de cuatro meses, si se trata de una persona jurídica. Ello se debe tener en cuenta porque es un factor que, según las circunstancias del caso concreto, sería capaz de alargar tales procesos civiles. Tal situación, por el contrario, no afectará a las siguientes estrategias del titular legítimo de la vivienda o del bien inmueble.

d. Acción reivindicatoria

Dicha acción se encuentra contemplada en el art. 348 CC. Se trata de un instrumento procesal mediante el cual el titular del dominio puede exigir la restitución de un bien frente a quien lo posee sin título o con un título insuficiente. Por consiguiente, su fundamento reside en el derecho de propiedad, que se presume absoluto y excluyente respecto de terceros. Para su procedencia, es necesario que quien interpone la acción sea propietario del bien y que el mismo se encuentre en poder de un tercero que carezca de legitimación para su posesión (como un okupa). Como efecto, si el demandado es vencido en el procedimiento, deberá entregar físicamente el bien –como una vivienda u otro inmueble– al propietario, restaurando así su titularidad efectiva –por lo que tiene un efecto práctico–.

⁶⁸ Asimismo, «En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique: a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante. b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora» (art. 439.6 LEC). El apartado c) del art. 439.6 LEC, que exigía a la parte actora acreditar la situación de vulnerabilidad económica fue declarado inconstitucional (STC (Pleno), 26/2025, de 29 de enero [BOE núm. 51, de 28 de febrero de 2025]).

En principio, es una acción atrayente para la recuperación de un bien inmueble ocupado. De hecho, permite acumular acciones para reclamar frutos, daños y perjuicios derivados de la posesión indebida del bien por parte del ocupante. Esto asegura que el propietario no solo recupere la cosa, sino que pueda ser compensado por el uso ilícito o el deterioro que haya sufrido el bien durante la posesión ajena. No obstante, a diferencia de las acciones anteriores, tal acción no se sustancia por un juicio sumario y verbal, sino a través del procedimiento ordinario –generalmente juicio ordinario, por razón de cuantía–, por lo que es un proceso más lento y complejo frente a ocupaciones ilegales. A pesar de ello, se ha utilizado ante ocupaciones con arrendamientos falsos:

Merece ser objeto de comentario un caso resuelto por el Tribunal Supremo. La demandante, Dña. Camila, era la propietaria legítima de un piso en Laredo (Santander). Durante su ausencia, un tercero, D. Juan, actuando como si tuviera poderes de administración de los que realmente carecía, decidió arrendar la vivienda a un tercero, D. Evaristo, y a su esposa. Don Juan no solo firmó el contrato sin conocimiento ni autorización de la dueña, sino que además cobró las rentas del alquiler para su propio beneficio, sin entregar nunca nada a doña Camila. Ante ello, la propietario interpuso una acción reivindicatoria frente a ambas partes, solicitando que el contrato se declarara nulo de pleno derecho y, además, la devolución de las cantidades que había percibido indebidamente en concepto de rentas. Finalmente, la Sala estima «las acciones ejercitadas: (1º) la reivindicatoria [...]; (2º) la declarativa relativa al arrendamiento, por falta de alegación y prueba por una de las partes codemandadas de mediar un contrato de mandato y un poder de representación [...]; (3º) la declarativa de condena, por admisión de cobro y falta de prueba de pago» (STS 367/2004, Civil, de 5 de mayo de 2004, [ECLI:ES:TS:2004:3054]).

e. Acción de nulidad (frente al contrato de arrendamiento de cosa ajena)

Las acciones anteriores permiten recuperar la posesión o propiedad, ya sea a través de un juicio ordinario, verbal o especial. No obstante, ante la existencia de un arrendamiento de vivienda ajena, la defensa del propietario podría plantearse la posibilidad de interponer una acción de nulidad absoluta frente al negocio jurídico suscrito, con base a los argumentos expuestos en apartados anteriores (causa ilícita, simulación negocial, etc.). Piensese que la nulidad contractual la puede alegar no solo las partes del contrato, sino terceros interesados o afectados por esa relación contractual. Por consiguiente, el propietario de la vivienda tendría legitimación activa.

Ahora bien, no es recomendable ejercitar dicha acción. Como se observó previamente, cierta jurisprudencia considera que un arrendamiento de vivienda ajena podría ser válido o, en su caso, adolecer solamente de nulidad relativa. En este último caso, la acción podría decaer por un defecto procesal –falta de legitimación activa–. No obstante, ciertos juzgados han llegado a

sostener que es un contrato ineficaz por nulidad absoluta –al ser un negocio simulado⁶⁹ o por carecer el arrendador de facultades de disposición/administración o título suficiente–. En tal caso, el efecto sería la restitución de la vivienda o del bien inmueble cedido (art. 1303 CC). Asimismo, hay que señalar que a través de dicha acción se podría solicitar la restitución de las rentas satisfechas por el arrendatario⁷⁰. Como ejemplo favorable, podemos mencionar un caso de la Audiencia Provincial de Tarragona, aunque actuaba como arrendador un copropietario, no un ocupante:

Se trata de un conflicto surgido dentro de una copropiedad postganancial. Dña. Celsa y D. Balbino tenían en régimen de copropiedad una vivienda en Calafell. El 29 de mayo de 2019, D. Balbino suscribió un contrato de arrendamiento con una tercera persona, Dña Esther, por un plazo de un año (prorrogable legalmente hasta cinco). D. Balbino realizó este contrato sin el consentimiento ni el conocimiento de Dña. Celsa, quien no fue informada de la existencia del mismo hasta meses después. Ante tal situación, interpone una demanda de nulidad frente al contrato suscrito sin su consentimiento, al haberse celebrado sin la mayoría necesaria que exige la ley para administrar bienes comunes. El tribunal confirmó que el negocio celebrado sin el acuerdo de la mayoría de los condueños carece de un consentimiento válidamente formado, lo que constituye la falta de un elemento esencial del contrato según el art. 1261 del Código Civil. Como consecuencia, declaró la nulidad de pleno derecho del contrato de arrendamiento y condenó a la inquilina a entregar la vivienda (SAP Tarragona, Sección 3ª, de 26 de octubre de 2023, [ECLI:ES:APT:2023:1407]).

Siguiendo la misma línea, cabe comentar un juicio de desahucio en el que acuerda el desalojo del ocupante, pero resulta de interés porque lo hace con base a la nulidad absoluta de un contrato de arrendamiento por simulación absoluta:

La mercantil Divarian Propiedad S.A. era dueña de una vivienda en Barcelona desde 2019. El 20 de abril de 2022, la empresa de seguridad Securitas dio aviso a la propiedad de que la alarma había sido desactivada y la finca ocupada. Al personarse el vigilante, encontró a personas en el interior, entre ellas el demandado (D. Martin), quien ya en ese momento exhibió un supuesto contrato de alquiler. Para oponerse al desahucio por precario, el ocupante presentó un contrato de arrendamiento que contenía detalles sospechosos para el tribunal: a) El contrato tenía fecha de 20 de abril de 2022 (el mismo día del salto de la alarma) y fue depositado en la Cámara de la Propiedad solo un día después, el 21 de abril; b) El ocupante alegó haber pagado un año de renta por adelantado (5.400 euros) en metálico, pero no aportó ningún justificante de la transferencia bancaria ni recibo fehaciente; c) El contrato figuraba

⁶⁹ «Pero el contrato de arrendamiento no sólo es nulo por lo expuesto, sino porque de los indicios plasmados por el Juzgador "a quo" en su Sentencia, y que aquí deben darse por íntegramente reproducidos en evitación de inútiles repeticiones, se desprende que en la celebración del contrato concurrió simulación absoluta por parte de los contratantes, habiéndose concertado dicho contrato con la principal finalidad de obstaculizar que la dueña de la finca, esto es, la actora, pudiese recuperar la posesión material de aquélla; y de entre los múltiples indicios de ello, adecuadamente expuestos por el Magistrado de primer grado, debe destacarse que no ha resultado acreditado que los arrendatarios abonasen, en realidad, renta alguna por la ocupación de la vivienda, resultando insuficientes, a estos efectos y a la vista de las circunstancias, los recibos acompañados a la contestación a la demanda, todos ellos de magnífico, sorprendente e igual estado de conservación, sin que, por lo demás, se aporte ningún recibo anterior al año 1.997, debiendo añadirse lo sorprendente que también resulta la no actualización de la renta desde el año 1.991 y la falta de constancia de abono alguno por parte de los arrendatarios de recibos de agua, luz o teléfono. En definitiva y por todo lo expuesto, existe simulación contractual absoluta, careciendo de causa el contrato, de lo que se deriva la total privación de efectos contractuales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.275 y 1.276 del Código Civil. Así, a la vista de las alegaciones realizadas por los recurrentes no parece ocioso recordar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.261 del Código Civil, es necesaria la presencia de consentimiento, objeto y causa para la existencia del contrato, de forma que la carencia de alguno de dichos elementos o la celebración del contrato contra normas imperativas o prohibitivas (art. 6.3º del Código Civil) da lugar a su nulidad de pleno derecho» (SAP Murcia, Sección 5ª, de 30 de enero de 2004, [ECLI:ES:APMU:2004:242]).

⁷⁰ Véase la STS 367/2004, Civil, de 5 de mayo de 2004, (ECLI:ES:TS:2004:3054) o la SAP A Coruña, Sección 5ª, de 21 de julio de 2022 (ECLI:ES:APC:2022:2122).

firmado por un tal D. Ildefonso en representación de la dueña, situando el domicilio social de la empresa en La Haya (Países Bajos) y careciendo de membrete oficial de Divarian. La propietaria negó conocer al firmante o haber autorizado el contrato. El tribunal confirmó que el título era una simulación absoluta basándose en dos inconsistencias críticas. En primer lugar, cuando el vigilante de seguridad acudió al salto de la alarma, el ocupante le enseñó un contrato con fecha de 14 de abril. Sin embargo, el contrato que presentó luego en el juzgado tenía fecha de 20 de abril; y, en segundo lugar, cuando Divarian impugnó la autenticidad del contrato, el demandado no propuso ninguna prueba (como un cotejo pericial de firmas o la citación del supuesto representante D. Ildefonso) para defender la validez del documento. Siendo tales los hechos, la Audiencia Provincial determinó que D. Martín no tenía título alguno, calificándolo como precarista, y confirmó su desahucio.

«En consecuencia, es posible alcanzar la conclusión probatoria de la simulación del contrato de arrendamiento aportado por la parte demandada, siendo radicalmente nulo e inexistente, por simulación absoluta, sin posibilidad de convalidación, pues, como dijimos en la sentencia dictada por esta sección trece, en fecha 7 de febrero de 2019, número 91/2019, recurso 1.151/2017, las relaciones afectadas de nulidad absoluta, al resultar inexistentes en derecho, no pueden convalidarse con el transcurso del tiempo, al ser imprescriptible la acción de nulidad. En fin, en cualquier caso, tampoco consta que en ningún momento el demandado haya abonado cantidad alguna en concepto de renta. En conclusión, no se acredita la existencia de título alguno que ampare su posesión, por lo que, ocupando la vivienda en condición de precarista, ha de darse lugar al desahucio, confirmando la sentencia recurrida» (SAP Barcelona, Sección 13ª, de 2 de febrero de 2024, [ECLI:ES:APB:2024:606]).

Existen, pues, ciertos riesgos en cuanto a la interpretación o postura que se seguirá en sede judicial⁷¹. Por tal motivo, en ciertos casos lo aconsejable es acudir a los juicios especiales comentados o, bien, a la acción reivindicatoria. Si bien, de escoger esta última acción o acudir al procedimiento de desahucio, se podrá examinar la nulidad del contrato de arrendamiento presentado. Por el contrario, tal opción no sería posible de acudir a otros juicios especiales sumarios.

f. Otras acciones civiles

Para concluir, una vez examinadas las distintas vías civiles que tiene el verdadero propietario o titular para recuperar el bien inmueble, merece una breve consideración su pretensión de recuperar los importes económicos obtenidos por el arrendador *non domino* o, bien, de indemnización por daños y perjuicios. De todas maneras, hay que advertir que, como norma general, salvo excepciones, en los juicios verbales no se admite la acumulación de acciones (art. 437.4 LEC). Por lo tanto, tal opción estaría vetada, por ejemplo, al interponer acciones de tutela sumaria de la posesión o para la efectividad de derechos reales inscritos. No obstante, cierta doctrina considera que, con base al supuesto segundo de tal precepto, la acción de daños y perjuicios sería acumulable. Aun así, la jurisprudencia mayoritaria rechaza tal opción⁷². Sea como sea, acumulando o no ciertas acciones, lo cierto es que el titular legítimo de la vivienda o inmueble podría plantear otras acciones civiles, según las circunstancias de cada caso concreto: a) acción de indemnización por daños y perjuicios, b) acción para recuperar frutos o rentas percibidos por el poseedor de mala fe (art. 455 CC) –aunque en ciertas acciones, como la reivindicatoria, la sentencia estimatoria ya se pronunciaría sobre la liquidación del estado

⁷¹ En ciertas resoluciones se rechaza la tesis de la nulidad absoluta, admitiéndose la posible anulabilidad. Siendo así, el tribunal puede esgrimir falta de legitimación activa, pues la anulabilidad solamente puede ser pedida por las partes del contrato, no por un tercero, que en este caso sería el propietario del bien inmueble (SAP Madrid, Sección 5ª, de 21 de julio de 2022, [ECLI: ES:APC:2022:2122]).

⁷² Véase JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, p. 108.

posesorio (arts. 451 a 458 CC)–, c) acción de enriquecimiento injusto –si bien, recordemos que dicha acción presenta un carácter subsidiario, en el sentido de que cuando la ley conceda acciones específicas para un supuesto concreto, tales acciones serán las que se deban ejercitar–, etc.

g. Denuncia penal (delitos de allanamiento de morada y de usurpación)

En el ámbito penal, el titular legítimo del bien inmueble puede formular denuncia penal por la comisión de distintos delitos, destacando los siguientes: a) el delito de allanamiento de morada –que protege la inviolabilidad del domicilio– (art. 202.1 CP) y b) el delito de usurpación –que protege el patrimonio y la posesión de un inmueble– (art. 245 CP)⁷³. Se trata de delitos diferentes (por el bien jurídico protegido, los elementos del tipo, penas previstas, procedimiento penal a seguir, etc.), siendo distinta la actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y del Ministerio Fiscal, que variará atendiendo a las circunstancias del caso concreto⁷⁴. Lo interesante de la vía penal es que se puede solicitar como medida cautelar el desalojo y la restitución del bien inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor (art. 13 LECrim)⁷⁵ y, además, no impide que puedan ejercitarse acciones separadas por la vía civil (tutela sumaria, etc.).

Si bien, al igual que ocurre en el orden civil, en el penal el problema también aparece cuando el ocupante alega un contrato verbal de arrendamiento o, bien, presenta un contrato escrito. Si nos centramos en el delito de usurpación, hay que recordar que aglutina un tipo agravado (art. 245.1 CP) –cuando existe violencia o intimidación en la ocupación (con pena de prisión de uno a dos años)– y un tipo atenuado (art. 245.2 CP) –la ocupación sin autorización debida (con multa de tres a seis meses)–. Generalmente, cuando un ocupante alega la existencia de una relación arrendaticia, el juicio penal se centra en determinar la existencia del tipo penal atenuado. En particular, en dilucidar un elemento de tipo subjetivo de gran relevancia (la creencia del ocupante de contar con autorización expresa o, bien, conocer que ocupa el

⁷³ Tal materia se puede analizar con más profundidad en los siguientes trabajos: JIMÉNEZ LÓPEZ, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, pp. 123 ss.; JIMÉNEZ PARÍS, *La ocupación de inmuebles en el Código Penal español*, Reus, Madrid, 2018; BARRIA DE QUIROGA (COORD.), *Okupación ilegal de viviendas. Paso a Paso. Análisis detallado de la okupación ilegal de viviendas y los procedimientos para recuperar la posesión*, pp. 9 a 108.

⁷⁴ Véanse las Instrucciones nº 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado establece criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en procedimientos penales por delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles y nº 6/2020 de la Secretaría de Estado de Seguridad por la que se establece el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ante la Ocupación Ilegal de Inmuebles. En esta última instrucción se señala lo siguiente, para informar al titular o poseedor afectado de las vías civiles existentes, de no concurrir un delito de usurpación: «En todos aquellos supuestos de ocupación pacífica de bienes inmuebles, en la que no se observen los elementos del tipo penal del artículo 245 del CP ya citado, al no tratarse de una acción delictiva, se informará al titular afectado que podrá ejercitar las correspondientes acciones civiles para recuperar la posesión, si lo considera oportuno. Al efecto, deberán mencionarse las posibilidades dispuestas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, tras su reforma introducida por la Ley 5/2018, de 11 de junio, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, conocida como “desahucio exprés contra las ocupaciones”, que articula mecanismos, en la vía civil (juicio verbal para recobrar la posesión y demanda de entrega inmediata), que permite la defensa de los derechos de los titulares legítimos que se ven privados ilegalmente de la posesión de su vivienda, cuando se trate de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

⁷⁵ BARRIA DE QUIROGA (COORD.), *Okupación ilegal de viviendas. Paso a Paso. Análisis detallado de la okupación ilegal de viviendas y los procedimientos para recuperar la posesión*, pp. 73 ss.

inmueble sin autorización). A modo de ilustración, cabe mencionar el caso de unos ocupantes que fueron absueltos por considerar el tribunal que habían actuado de buena fe –o que existía una duda razonable–, pues habían pagado rentas y suministros durante un plazo de tiempo determinado y, además, porque en el contrato aparecía la antigua propietaria. De hecho, la resolución invita a la parte afectada a acudir a la jurisdicción civil:

«Estos hechos acreditados generan una vehemente duda que no permite apreciar la concurrencia de todos los elementos propios de este delito, señaladamente no es posible afirmar que los apelantes tuvieran conocimiento de que carecían de título jurídico para ocupar la vivienda. Porque, es cierto que carecían de ese título, ya que el contrato de arrendamiento era nulo, inexistente, pero ellos lo desconocían, pues todo indica que fueron víctimas a su vez de una estafa, ya que pagaron 900 euros a quien carecía de toda capacidad para entregarles el uso y disfrute de la vivienda. Por otra parte, tampoco es posible asegurar que los apelantes tenían, al menos hasta que fueron citados a este juicio, conocimiento de la voluntad contraria del propietario de la vivienda a su estancia en la misma. Por todo ello, existen serias dudas que no permiten considerar como hecho probado una conducta constitutiva del delito de usurpación del art.245 -2 CP y que tampoco encuentra su reflejo en los hechos probados descritos en la sentencia de instancia. Obviamente los apelantes están ocupando la vivienda en situación de precario y carecen de título para ello, pero la solución a esta situación se halla en el ámbito de la jurisdicción civil» (SAP Murcia, Sección 2ª, de 18 de marzo de 2025, [ECLI:ES:APMU:2025:810]).

Lo mismo ocurre en un caso en el que se dictó la absolución de los ocupantes porque acreditaron haber encontrado la vivienda en «Milanuncios» y haber firmado un contrato de arrendamiento con un tercero, entregando fianza y el primer mes de alquiler. La juzgadora estimó que no se probó el dolo (la voluntad de delinquir), ya que los ocupantes creían estar alquilando legalmente:

«En lo referente a la denunciada Belinda, considera no acreditada la existencia de dolo por parte de la misma. Manteniendo la Juzgadora que “...pone de manifiesto que vivía con su hija y con su pareja Narciso en otra vivienda, y que buscó la vivienda a que se refieren las presentes actuaciones a través de milanuncios, que contactó con un señor que le dijo que la vivienda era suya, y que hicieron un contrato de arrendamiento, que le dio las llaves de la vivienda y abonó la cantidad de 1.000 euros de fianza y 500 euros en concepto de alquiler, y acordaron abonar un alquiler mensual de 500 euros”. Al respecto y como relevante se destaca, que en el acto del Juicio se aportó el contrato de arrendamiento celebrado entre Santos y la ahora denunciada. Con ello estima la Juzgadora en la sentencia apelada, que no ha quedado acreditado que la intención de la denunciada fuera ocupar la vivienda en contra de la voluntad de su titular, y por tanto no puede entenderse acreditado el carácter doloso de la conducta de la denunciada. A lo que se debe añadir que se asume el criterio del Ministerio Fiscal quien, conforme se detalla la propia sentencia en los antecedentes de hecho, solicitó la absolución de los denunciados, ya que respecto a Narciso no habría quedado acreditado que el mismo residiera en la vivienda y respecto a Belinda, no habría quedado acreditado el elemento subjetivo del tipo penal de usurpación sin que se discutan la concurrencia de otros elementos del delito» (SAP Madrid, Sección 23ª, de 19 de abril de 2024, [ECLI:ES:APM:2024:5769]).

Por el contrario, otras resoluciones judiciales consideran que concurre un delito de usurpación leve, por no considerar creíble un contrato verbal de arrendamiento, estimar que el contrato escrito es falso, no probar el pago de las rentas, permanecer el ocupante en la vivienda –tras conocer que había sido engañado o estafado–, etc⁷⁶. De modo que la relación arrendaticia no

⁷⁶ Véanse las siguientes resoluciones judiciales: SAP Baleares, Sección 1ª, de 20 de junio de 2025, [ECLI:ES:APIB:2025:1782]; SAP Madrid, Sección 29ª, de 4 de abril de 2024, [ECLI:ES:APM:2024:4680]; SAP Zaragoza, Sección 1ª, de 22 de enero de 2025, [ECLI:ES:APZ:2025:201]; SAP Málaga, Sección 3ª, de 10 de abril de

consigue parar las consecuencias del delito penal, procediéndose al desalojo de los ocupantes del bien inmueble.

Lo interesante de la vía penal, tras la reforma del art. 795 LECrim por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, es que los delitos de allanamiento de morada del art. 202 CP y los delitos de usurpación del art. 245 CP se podrán articular por juicio rápido. No obstante, con la Circular 1/2025, de 26 de junio, de la Fiscalía General del Estado, sobre tales delitos y el instituto de la conformidad en el procedimiento ante el Tribunal del Jurado, el delito leve de usurpación continuará tramitándose por el cauce del procedimiento para el juicio sobre delitos leves y el delito de allanamiento de morada se podrá tramitar por juicio rápido cuando concurren ciertos presupuestos (atestado policial y detención del ocupante, entre otros); por lo que, como indica CUENA CASAS, se limita la eficacia de la reforma⁷⁷.

Aunque ciertamente el verdadero propietario, titular o poseedor legítimo puede acudir a la vía penal, el principio penal de intervención mínima refuerza la opción civil frente a ocupaciones sin coacción. En estos casos, lo habitual es que el arrendatario haya entrado a la vivienda en virtud de un contrato de arrendamiento, sin efectuar la ocupación por la fuerza o con violencia –que seguramente fue realizada por un tercero–. No obstante, podría ser viable la opción del delito de usurpación pacífica. Ahora bien, no existe impedimento legal para acudir tanto a la vía civil como a la penal:

«Por último, debe tenerse presente que el legislador ha querido dar protección penal con este artículo 245.2 del CP, de forma acumulada a la protección civil, a la posesión del propietario para que pueda ejercer las facultades que le confiere su derecho de dominio; así, es cierto que la posesión constituye una situación fáctica que está amparada por el ordenamiento jurídico con una tutela específica, la llamada tutela interdictal que proclaman los artículos 441 a 446 del Código Civil, y que más recientemente le ha dotado de una nueva herramienta, cual es el procedimiento previsto en el artículo 250-1-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; pero a este amparo de carácter civil, el legislador ha sumado una protección penal, definiendo como delito la conducta del artículo 245.2 del Código Penal, sin distinguir además la condición del propietario -persona física o jurídica-; el hecho de que la vivienda objeto de la ocupación no constituya morada habitual del denunciante no excluye la concurrencia del tipo penal que nos ocupa. Por ello, no puede producir efecto alguno la invocación del principio de intervención mínima acudiendo a la vía civil. Como recuerda, con cita de otras muchas, la STS núm. 1484/2005 de 28 febrero [...]. Así, concurriendo todos los elementos del ilícito penal, la condena es conforme a derecho, sin que el legislador haya establecido que deba acudirse al ejercicio de acciones civiles» (SAP Toledo, Sección 2ª, de 27 de febrero de 2025, [ECLI:ES:APTO:2025:195]).

Antes de continuar, es oportuno indicar que el verdadero propietario o titular puede denunciar por la comisión de otros delitos, como el delito de falsedad documental o, bien, de estafa.

Respecto a este último, podemos traer a colación la condena a una persona por estafa procesal (art. 250.1.7º CP), al considerar el juez que aportó un contrato falso de arrendamiento para

2025, [ECLI:ES:APMA:2025:1486]; SAP Madrid, Sección 30ª, de 27 de junio de 2024, [ECLI:ES:APM:2024:10833]; etc.

⁷⁷ CUENA CASAS, *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda: XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil (Burgos 2025)*, pp. 104 y 105.

prolongar el procedimiento de desahucio⁷⁸. La condena fue de un año y dos meses de prisión, con una indemnización de 4.000 euros, por las rentas no satisfechas durante el periodo de ocupación del inmueble. También destaca otro caso en el que un señor firmó en 2018 un contrato de arrendamiento simulado sobre una vivienda que ya no le pertenecía, puesto que la había perdido en una ejecución judicial en 2015, con la finalidad de permitir a la supuesta arrendataria empadronarse y escolarizar a sus hijos –provocando una ventaja patrimonial ajena, no propia-. Dicha maniobra impidió a los legítimos adquirentes de la finca el uso y disfrute de la misma –el perjuicio ocasionado–, considerando el tribunal que estábamos ante una modalidad de estafa por contrato simulado (art. 250.3º CP)⁷⁹.

4.1. Acciones y estrategias del arrendatario (engañado o de buena fe)

Indudablemente, ante un arrendamiento de vivienda ajena, el principal afectado será el propietario o titular legítimo. Sin embargo, no podemos olvidar otra posible parte perjudicada: el arrendatario.

Ciertamente, habrá supuestos en los que la parte arrendataria sea conocedora y participe en la elaboración de un contrato falso o simulado de arrendamiento de vivienda ajena –la causa del contrato sería ilícita y, por tanto, sería nulo-. No obstante, pueden concurrir casos en los que el arrendatario desconocía que la parte arrendadora no disponía de título o poder para arrendar la vivienda –ante la posible apariencia del arrendador como titular de la vivienda o, en su caso, como persona con poder de disposición o administración-. Es decir, aquí el arrendador sabe que no es titular o poseedor legítimo del inmueble y el arrendatario lo ignora. Por consiguiente, el primero no estaría actuando conforme a la buena fe contractual, pues arrienda una vivienda ajena a sabiendas, no pudiendo cumplir con su obligación principal –mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554 CC)-. Imaginen el menoscabo y los problemas ocasionados a una persona que, con buena fe, alquila una vivienda, entrega una fianza, paga ciertas mensualidades y, posteriormente, tras las acciones emprendidas por el verdadero propietario o titular de la vivienda, debe abandonarla (gastos de

⁷⁸ «En definitiva, hemos de concluir que si no hubiera presentado el acusado el ya aludido escrito, el 13 de julio de 2021, se hubiera ordenado por la Juez civil su desalojo, mientras que, por haberlo hecho, consiguió retrasar éste, al menos hasta marzo del año 2022, es decir, otros ocho meses, que sumar a los diez meses que llevaba ocupando, sin título alguno, el inmueble. Ello quiere decir que, si bien hemos de considerar que no consiguió el acusado el resultado que hemos de entender pretendía al realizar el acto que hemos definido como de estafa procesal, esto es, evitar su desalojo, lo que es posible hubiera conseguido si la Juez civil hubiera concluido, en su Sentencia, que el contrato era verídico, sí que obtuvo un evidente beneficio, y un perjuicio para los propietarios, traducido en lo ya dicho, consistente en haber prolongado su ilícita ocupación, siempre sin pagar renta, otros ocho meses. Conviene añadir a ello que, puesto que el contrato ha de reputarse, estimamos, como de vivienda, y el arrendatario sería una persona física, si se hubiera concluido, en definitiva, que el mismo era verídico, habría tenido el acusado derecho a seguir ocupando el inmueble un total de 5 años, según se desprende del artículo 9 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y siempre y cuando se produjera el pago de la renta. Es claro que no tuvo el Sr. Isidoro un total éxito en su plan, pero consideramos que el resultado producido, que hemos ya descrito, supone que la estafa procesal debamos reputarla consumada, puesto que, no solo realizó el ya citado acusado todos los actos que eran precisos para conseguir lo que pretendía –presentó el contrato y alegó que el mismo amparaba su posesión de la vivienda-, sino que, además, se produjo un acto, que podemos calificar como de disposición, en cuanto que, reiteramos, consiguió permanecer nada más nada menos que ocho meses más en la vivienda, al haber conseguido engañar, efectivamente, a la Juez, que consideró que el título aportado contrato falso-, debía determinar que no se ordenase en ese momento el desalojo, sin perjuicio de lo que pudiera determinarse, tras seguir el procedimiento verbal civil ordinario, cuyos pasos dejamos ya descritos, en la futura Sentencia, en la que se tuvo por acreditado que el contrato era falso» (SAP Málaga, Sección 3ª, de 20 de octubre de 2025, [ECLI:ES:APMA:2025:4162]).

⁷⁹ SAP Melilla, Sección 7ª, de 5 de mayo de 2022, [ECLI:ES:APML:2022:83].

mudanza, tiempo invertido en trámites, denuncia en vía penal por ocupación, pérdida económica, etc.).

En función de lo planteado, dicha persona también puede emprender acciones y desarrollar ciertas estrategias procesales, no solamente frente al «arrendador sin título», sino también frente al legítimo titular o poseedor. De hecho, y de igual forma que el verdadero propietario, dispondrá de acciones civiles y penales.

a. Acción de resolución contractual

La principal obligación de todo arrendador es mantener el goce pacífico del arrendamiento (art. 1554 CC). En caso de incumplimiento (art. 1124 CC), el arrendatario, en virtud del art. 1556 CC, puede «pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios». En tales supuestos, tal incumplimiento se produciría cuando el titular o poseedor legítimo de la vivienda desaloje al «ocupante-arrendatario». Ante tal situación, este último podría resolver el contrato y solicitar ser indemnizado (por ejemplo, gastos de mudanza, recuperar rentas pagadas por periodos no disfrutados). Si bien, no podrá reclamar la devolución de las rentas satisfechas, puesto que, hasta el momento del desalojo, habría podido disfrutar de la vivienda arrendada. Ello se debe a que la resolución extingue el contrato *ex nunc*, conservando los efectos ya consumados.

De ejercitarse tal acción, no se cuestionaría la validez contractual del arrendamiento de vivienda ajena. Asimismo, solamente podría interponerse cuando se haga efectivo el incumplimiento del «arrendador sin título legítimo».

b. Acción de anulabilidad o nulidad relativa

La existencia de vicios del consentimiento (como error o dolo) sería un presupuesto para interponer una acción de anulabilidad o nulidad relativa frente a la otra parte contratante –el falso arrendador– (véanse los arts. 1300 y ss. CC). Dicha acción caduca a los cuatro años de la consumación del contrato (art. 1301 CC). La acción podría tener como resultado, además de la ineficacia del contrato, la devolución de las rentas satisfechas durante la relación arrendaticia (art. 1303 CC) –puesto que es ineficaz *ab initio*–. No obstante, puede ocurrir que el tribunal considere válido el contrato, desestimando tal devolución⁸⁰ o, en su caso, no la admita ponderando el valor de uso o disfrute del inmueble. Asimismo, se puede solicitar una indemnización por daños y perjuicios (gastos de mudanza, reparaciones en la vivienda, etc.). Lo interesante de dicha acción es que el arrendatario no debe esperar al desahucio o evicción de la vivienda arrendada. Ahora bien, debe acreditarse el dolo o error esencial. De lo contrario, no prosperará la nulidad relativa.

Antes de finalizar tal apartado, hay que recordar que también podría ejercitar una acción de nulidad absoluta, si concurren los presupuestos necesarios.

c. Acción de saneamiento por evicción

⁸⁰ STS 768/2007, Civil, de 28 de junio de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:4819).

Si aplicamos, por analogía, la teoría de la venta de cosa ajena a este tipo de arrendamientos, cabría plantearse la posibilidad de ejercitar la acción de saneamiento por evicción (arts. 1475 y ss. CC). De hecho, el art. 1553 CC establece que «son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa». La evicción se produciría cuando se priva al arrendatario, por sentencia firme y en virtud de un derecho legítimo, de la vivienda arrendada⁸¹. En tal supuesto, podría exigir al «falso arrendador»: a) la restitución de rentas pagadas (ej. rentas abonadas si la pérdida del uso fue inmediata, rentas pagadas de un periodo no disfrutado, etc.) –aunque no sería apropiado pedir la devolución de rentas correspondientes a meses en los que si hubo un uso efectivo del inmueble⁸²–, b) posibles frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio, c) las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el «falso arrendador» para el saneamiento, d) los gastos del contrato, si los hubiese pagado el arrendatario y e) los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se arrendó de mala fe (gastos por obras de mejora en la vivienda, gastos de reparaciones en la vivienda, etc.). Recordar que el ejercicio de tal acción solamente sería posible si la parte arrendataria notifica al «arrendador sin título» la demanda o denuncia interpuesta por el verdadero titular (art. 1481 CC).

Al igual que la acción de resolución, no se cuestionaría la validez contractual del arrendamiento de vivienda ajena.

El problema a la hora de interponer las tres acciones anteriores, en múltiples casos de arrendamiento de vivienda ajena, será la posibilidad de identificar al «arrendador sin título». Lo habitual es que los datos de identificación del arrendador sean falsos. En tales casos, no podrían ejercitarse tales acciones en sede judicial.

Como recurso final, la estrategia procesal podría consistir en plantear una demanda contra el «falso arrendador» –si fuera posible su identificación– efectuando una acumulación de algunas o todas las acciones comentadas, poniendo una petición principal y la otra u otras como peticiones subsidiarias (arts. 71 y ss. LEC). Ahora bien, puede que a la parte arrendataria no le resulte rentable –a nivel económico o emocional– emprender acciones civiles frente al «arrendador sin título».

d. Denuncia penal (delito de falsedad documental y delito de estafa inmobiliaria)

Examinadas las posibles acciones civiles para la tutela jurídica de los intereses del arrendatario frente al «arrendador sin título», cabe señalar que también tiene la opción de acudir a la vía penal.

⁸¹ «[...] el saneamiento por evicción procederá en aquellos supuestos en los que se produce un arrendamiento sobre cosa ajena y, quien haya vencido en esa titularidad en virtud de título previo (ex art. 1475 CC) reconocida en sentencia firme (ex art. 1480 CC), despoje al arrendatario de su derecho. Por ello, se presenta requisito esencial para que prospere el saneamiento por evicción que la perturbación del derecho del arrendatario se produzca a consecuencia de la actuación de un tercero, ajeno a la relación contractual y que el arrendatario comunique al arrendador la demanda de evicción a los efectos de hacerlo responder del saneamiento». ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1559.

⁸² Como indica el art. 1553 CC, «En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa».

En concreto, podría formular denuncia frente al «falso arrendador» por un delito de falsedad documental y/o por un delito de estafa inmobiliaria. Respecto al primero, regulado en los arts. 392 y ss. CP, se puede castigar la falsificación de documentos públicos –como notas simples del Registro de la Propiedad, documento de identidad, etc.– o documentos privados –como un contrato, poder de representación, etc.–. La sanción puede implicar penas de prisión y/o multas económicas. No es de extrañar que el «ocupante-arrendador» falsifique documentos públicos o privados para engañar al arrendatario, consiguiendo con ello una apariencia real respecto a la titularidad o poder de disposición sobre el inmueble. En cuanto al delito de estafa inmobiliaria (arts. 248 y ss. CP), como se indica, «cometen estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno».

Dentro de la estafa destacan los tipos delictivos del art. 251 CP, que castiga a aquel que «atribuyéndose falsamente sobre una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de tercero» y a la persona que «otorgare en perjuicio de otro un contrato simulado». En el momento en el que una persona engaña a otra, aparentando ser arrendador de un inmueble, para que firme un contrato de arrendamiento y así conseguir que la parte arrendataria le entregue ciertas cantidades económicas (fianza, rentas, etc.), podríamos estar ante un posible delito de estafa. En el ámbito inmobiliario, el engaño suele proyectarse sobre la titularidad del inmueble, la existencia de facultades de disposición, la realidad del título habilitante (contratos simulados, poderes falsos) o, a modo de ejemplo, la disponibilidad o legalidad del bien inmueble. Dicho engaño provoca un error determinante en la parte arrendataria –que afecta a un elemento esencial del negocio jurídico– (como la titularidad dominical, la legitimación para arrendar o vender o la disponibilidad del inmueble) y provoca que la víctima –el arrendatario– realice un acto de disposición, pague rentas o adelante cantidades económicas (en concepto de depósito o fianza), causándole un perjuicio patrimonial –sobre todo, si debe abandonar la vivienda de forma inmediata tras acceder a la misma en virtud de un contrato falso o, bien, no llega a acceder a la vivienda objeto del contrato de arrendamiento–. Según la cuantía de la estafa, la sanción penal puede ser una multa o pena de prisión. Es importante señalar que si la estafa afecta a bienes de primera necesidad –como la vivienda– la sanción sería mayor, al establecerse un tipo agravado en el artículo 250.1.1º del CP.

Para ilustrar la comisión de tales delitos, en el tema examinado, podemos comentar un caso en el que se aprecia un delito de falsedad documental:

El 6 de febrero de 2017, en el marco de un proceso de desahucio instado por la propietaria de una vivienda, la acusada, Dña. Emma, compareció ante el órgano judicial con el objetivo de alterar la realidad. Para ello, aportó un supuesto contrato de arrendamiento que figuraba como celebrado entre la propietaria y la otra acusada (su madre). Se trataba de un documento mendaz confeccionado artificialmente a «imagen y semejanza de los genuinos», ya fuera por la propia acusada o por un tercero no identificado. La sentencia condena a Emma por un delito de falsedad documental basándose en el artículo 395 del Código Penal, en relación con las modalidades de los apartados 2º y 3º del artículo 390.1. Ello por varios motivos: primero, porque el documento se presentó con el fin indiscutible de obtener un beneficio, que en este caso era permanecer en la vivienda y evitar o retrasar el lanzamiento (desahucio); segundo, se considera responsable tanto al autor material como a quien tiene el dominio funcional del hecho y se favorece de la mendacidad; y, tercero, la acusada sabía que el contrato la presentaba como arrendataria frente a la propietaria real para evitar el desalojo, habiendo acudido varias veces al juzgado para este trámite (conocía su falsedad). Como consecuencia fue condenada por

un delito de falsedad documental en documento privado, con una pena de prisión de siete meses (véase la SAP Sevilla, Sección 7ª, de 23 de enero de 2024, [ECLI:ES:APSE:2024:108]).

En muchos casos, valorándose en sede judicial el delito de usurpación, al apreciar un posible delito de falsedad documental, se remiten las actuaciones al órgano competente para abrir una nueva causa penal⁸³. Lo mismo podría ocurrir cuando existen serias dudas dentro de un proceso civil.

Centrándonos en el delito de estafa inmobiliaria, su consumación se produce haya o no ocupado la vivienda o el inmueble la parte arrendataria. Podemos destacar múltiples casos. Para comenzar, una mujer, tras identificar un alquiler de vivienda en Idealista, decidió hacer una visita. Dos mujeres, hermanas, la recibieron y le pidieron 600 euros de señal para la firma del contrato de arrendamiento. Más tarde, las supuestas arrendadoras iban a quedar con la futura inquilina para hacer una entrega de 3.000 euros (un adelanto de cuatro mensualidades de renta mensual –equivalente a 750 euros–). Si bien, la interesada se percató que el piso era de Bankia y denunció a la Policía, antes de su firma. Los hechos probados fueron constitutivos de un delito de estafa agravada, al recaer sobre un bien de primera necesidad como es la vivienda habitual⁸⁴, siendo condenadas a un año y dos meses de prisión. En segundo lugar, cabe mencionar el caso de una persona que alquilaba pisos de alquiler turístico y, tras ello, los ofertaba como alquileres de larga duración. Se hacía pasar por agente inmobiliario, enseñaba los pisos usando las llaves de su alquiler ocasional y firmaba contratos simulados con múltiples víctimas a las que cobraba fianzas y mensualidades por adelantado. Tras recibir el dinero (en efectivo o transferencia), entregaba llaves que no abrían y desaparecía; se identificaron al menos diez víctimas de esta dinámica. El autor fue condenado por un delito de estafa continuado a la pena de dos años y cuatro meses de prisión, debiendo también indemnizar a las víctimas⁸⁵. Para terminar, aunque el bien inmueble no sea una vivienda, es interesante traer a colación un caso en el que el acusado, D. Jorge, actuando como administrador de una sociedad, celebró en 2015 un contrato de arrendamiento de industria sobre un local destinado a restaurante. Para dar apariencia de legalidad, D. Jorge aportó una escritura pública de 2009 que lo acreditaba como propietario original. Sin embargo, la realidad jurídica era distinta –el local había sido objeto de una ejecución hipotecaria y adjudicado a la SAREB en 2014, meses antes de la firma del contrato con las víctimas–. D. Jorge no solo percibió una fianza de 12.000 euros, sino también rentas mensuales de 2.420 euros, ocultando deliberadamente que ya no tenía facultades de disposición sobre el bien inmueble. Un aspecto destacado de esta sentencia es la denegación de la indemnización solicitada por los denunciados (las rentas y fianza satisfechas), al razonar el tribunal que las víctimas disfrutaron del restaurante sin limitaciones ni sobrecostes derivados de la falta de titularidad del arrendador⁸⁶. La pena final se fijó en un año y un mes de prisión.

⁸³ SAP Zaragoza, Sección 1ª, de 22 de enero de 2025, [ECLI:ES:APZ:2025:201].

⁸⁴ «[...] el engaño se articula sobre el anuncio en una plataforma de internet de la disposición de una interesante vivienda en alquiler, de la que se carece de facultad alguna de disposición, acompañado de toda una puesta en escena como es la visita a la vivienda supuestamente ofertada para su arrendamiento. Las graves dificultades de acceso al mercado inmobiliario y un precio atractivo son los elementos que adornan la actuación engañosa encaminada a facilitar la disponibilidad de la víctima en abonar de forma inmediata una señal que le garantice poder acceder al contrato de arrendamiento» (SAP Madrid, Sección 23ª, de 10 de diciembre de 2021, [ECLI:ES:APM:2021:14973]).

⁸⁵ SAP Madrid, Sección 16ª, de 12 de marzo de 2025, [ECLI:ES:APM:2025:3284].

⁸⁶ SAP Castellón, Sección 1ª, de 17 de octubre de 2022, [ECLI:ES:APCS:2022:1584].

e. Oponibilidad del arrendamiento de vivienda ajena con base a la buena fe del arrendatario

Hasta el momento, hemos observado posibles acciones del arrendatario de buena fe frente al «falso arrendador» o «arrendador sin título». Si bien, cabe preguntarse si dispone de mecanismos de defensa frente a las acciones civiles o penales que entable el verdadero propietario, poseedor o titular del bien inmueble.

A priori, como se indicó anteriormente, si mantenemos la validez contractual de este tipo de arrendamientos, solamente tendría eficacia entre las partes, ello con base al principio de relatividad contractual. Además, conforme al principio *nemo dat quod non habet* (nadie puede transmitir más derecho del que tiene), la cesión del uso o disfrute inicialmente no sería viable por un ocupante o poseedor sin título. Por consiguiente, el contrato suscrito no sería oponible al titular o poseedor legítimo del bien inmueble. Ahora bien, nuestro ordenamiento jurídico contiene una excepción, recogida en el art. 13.3 LAU, cuando el bien inmueble arrendado tiene la consideración de vivienda habitual.

Dicho precepto establece lo siguiente:

«Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, [...], salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años».

Como señala ESTANCONA PÉREZ, «la norma tiene por objeto proteger al arrendatario que actúa de buena fe y contrata con un arrendador que no es propietario de la vivienda arrendada, pero aparenta serlo»⁸⁷. Se quiere con ello significar que, si el arrendatario-ocupante, ante una demanda o denuncia del verdadero titular, presenta un contrato de arrendamiento de vivienda habitual que cumpla con los requisitos previstos en el apartado tercero del art. 13.3 LAU, tendrá derecho a permanecer en la vivienda un plazo de cinco o siete años, según sea persona física o jurídica, respectivamente⁸⁸. Como resultado, el dueño quedaría subrogado por dicho plazo en el arrendamiento concertado por el no dueño. Efectivamente, esto «supone un adquisición a *non domino* por obra de la Ley de Arrendamientos Urbanos del derecho de arrendamiento, lo que favorece la estabilidad del inquilino»⁸⁹.

Para ello, el precepto exige un presupuesto esencial: que la parte arrendataria haya suscrito el contrato de buena fe con el arrendador, por aparecer éste como propietario en el Registro de la

⁸⁷ ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1557.

⁸⁸ «Abogamos por considerar que si la duración pactada fuera superior a los cinco años (o siete años si el propietario fuese persona jurídica), y no constara inscrito en el Registro de la Propiedad, el contrato quedaría resuelto transcurridos los citados plazos legales, en aplicación de la regla general contenida en el apartado segundo del artículo 13.1 LAU». ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 13.

⁸⁹ JIMÉNEZ PARÍS, «Ejecución hipotecaria y arrendamiento de vivienda tras los Reales Decretos-Leyes 21/2018 y 7/20191332», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 778, 2020, p. 1332.

Propiedad (atendiendo a la publicidad registral⁹⁰) o, bien, por parecerlo por actos imputables al mismo (por una apariencia de veracidad)⁹¹. Siguiendo palabras de ESTANCONA PÉREZ, «los dos supuestos contemplados en este precepto parten [...] de la falta de diligencia del verdadero propietario»⁹². Asimismo, como indica la autora, el precepto solamente se refiere a una apariencia de titularidad dominical o de propiedad, no haciendo referencia a otras situaciones que habilitan para arrendar (ej. usufructo, superficie, poder de representación, etc.). Ciertamente, siguiendo una interpretación literal, tales situaciones de apariencia deberían ser objeto de exclusión. No obstante, dadas las posibles situaciones del tráfico jurídico, susceptibles de publicidad registral y apariencia de veracidad, sería recomendable una interpretación amplia. Excluir ciertas posibilidades implicaría negar la realidad del tráfico jurídico y supondría una limitación de la protección del arrendatario de buena fe prevista dentro de la LAU.

Hay que manifestar que el precepto no exige que el arrendador haya actuado de buena fe. Por consiguiente, su buena o mala fe no es un elemento de valoración. Solamente se centra en la buena fe de la parte arrendataria. No obstante, como señala la autora citada, la intencionalidad del arrendador puede ser relevante para valorar la «apariencia de veracidad» imputable al verdadero propietario de la vivienda⁹³.

Fijado el marco teórico, diferentes tribunales han admitido la continuidad del arrendamiento, con base al art. 13.3 de la LAU, desestimando acciones civiles o penales interpuestas por el verdadero propietario. Primeramente, nos centraremos en un caso de la Audiencia Provincial de Madrid. Su fallo se apoya en la creación de un «dueño aparente» por actos imputables –o por pasividad– del titular registral del inmueble:

La vivienda, situada en Getafe, fue adquirida por una sociedad mercantil en 2019, constando así en el Registro de la Propiedad. A pesar de ello, D. Anselmo, que era el antiguo propietario, permaneció en la posesión pacífica de la finca durante cuatro años. Como conservaba la posesión de la finca, en 2022 firma un contrato de arrendamiento con Dña. Valentina, quien realizó un desembolso económico real –pagó 3.000 euros en total (2250 de fianza y 750 por el primer mes de alquiler–. Dña. Valentina, no entró en la casa de forma ilegal o violenta, recibió las llaves del portal y de la casa de manos de quien ostentaba la posesión. La sentencia destaca que la sociedad demandante, titular desde 2019, no realizó ningún acto para recuperar la finca ni dejó constancia de su legitimidad ante terceros durante casi tres años. Esta inactividad permitió que se consolidara una situación anómala donde Anselmo actuaba ante el público como un «dueño aparente». Como señala la resolución, todo ello «ha creado un estado de cosas que ha permitido a la hoy demandante creer que el señor con el que suscribió el contrato de

⁹⁰ «De nuevo la Ley nos lleva al Registro de la Propiedad, que llegará a ser un trámite totalmente necesario para la tranquilidad del arrendatario en contratos actuales y futuros, ya que, si el arrendador no aparece como propietario, lo mejor es no arrendar, salvo situaciones muy claras en las que, aun a falta de inscripción registral, no haya dudas sobre la propiedad o en las que las apariencias sean tales que así sea reconocido por todos. Un ejemplo válido sería que el arrendador aparezca como titular en la Comunidad de Propietarios, que en dicha condición pague los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles, que tenga a su favor la Cédula de Habitabilidad y otros ejemplos similares, pero lo cierto es que la situación del arrendatario ha cambiado completamente y ahora la buena fe es de carácter secundario y supletorio, y deberá tener una interpretación restrictiva, por la sencilla razón de que la actual LAU nos remite a la publicidad registral como primera norma de garantía». LOSCERTALES FUERTES, *Arrendamientos Urbanos. Legislación y comentarios*, Dykinson, Madrid, 2020, p. 144.

⁹¹ «[...] esta protección registral del contrato de arrendamiento concertado por el arrendador non domino responde a la confianza depositada por el arrendatario en el Registro de la Propiedad basada en el principio de fe pública registral, conformando una protección del arrendatario *ex lege*». ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1558.

⁹² ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1557.

⁹³ ESTANCONA PÉREZ, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, p. 1557.

arrendamiento tenía facultades de disposición sobre la vivienda». Siendo así, desestima la demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes del inmueble, con base al art. 13.3 LAU (SAP Madrid, Sección 14ª, de 26 de septiembre de 2024 [ECLI:ES:APM:2024:13776])⁹⁴.

Podemos traer a colación también un caso favorable al arrendatario, de la Audiencia Provincial de Tarragona, que atiende a la «apariencia registral» existente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento:

«El demandante, la sociedad Casupo, adquirió la propiedad de una vivienda en Calafell mediante un Decreto de cesión en remate de 2020, derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria contra la anterior propietaria, la mercantil Inmopen. Aunque el demandante obtuvo la posesión material el 12 de marzo de 2021, no inscribió su título en el Registro de la Propiedad de manera inmediata. En ese periodo de tiempo, el administrador de la antigua sociedad propietaria, aprovechando que seguía figurando como titular registral, accedió a la vivienda y formalizó un contrato de arrendamiento con Dña. Custodia, con fecha de 1 de abril de 2021. La arrendataria concertó el arriendo tras consultar una nota simple donde Inmopen, S.L. aún aparecía como dueña. De hecho, depositó la fianza en una agencia competente y acreditó el pago de las rentas. La sociedad Casupo alegó que la entrada fue una “reocupación ilegítima” y que el contrato era fraudulento e inoponible, al haber sido firmado por alguien que ya no tenía facultades para vender o alquilar. Aun así, y tras presentarse la demanda de juicio de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes, el tribunal desestima la demanda por la “apariencia registral” existente al celebrarse el contrato de arrendamiento. La sociedad actora no fue diligente inscribiendo su propiedad y, además, no probó que la arrendataria actuara de mala fe, es decir, que conociera que el arrendador ya no era el propietario. Con base a lo anterior, la resolución determina que sí existe un título (el contrato de arrendamiento) que es válido frente al nuevo propietario debido a la protección que brinda la Ley de Arrendamientos Urbanos» (SAP Tarragona, Sección 3ª, de 10 de septiembre de 2025 [ECLI:ES:APT:2025:1486]).

Esta posibilidad abre la puerta a la creación de contratos de arrendamiento de vivienda ajena atendiendo a la información registral de la vivienda, con la finalidad de amparar en un futuro a la parte arrendataria. Lo decisivo será vislumbrar la «buena fe» del «ocupante inquilino» al suscribir el contrato.

Otras resoluciones han desestimado las peticiones de la parte arrendataria, porque el arrendador no aparecía en el momento de otorgarse el contrato como propietaria del inmueble en el Registro de la Propiedad o por no justificar en absoluto que pareciera serlo en razón de un

⁹⁴ En este mismo sentido, destaca otro caso judicial: «Y en efecto es cierta la existencia del meritado contrato de arrendamiento sobre la vivienda objeto de litis, que en principio podría enervar la acción desahucial de precario ejercitada por la parte apelada puesto que esta acreditado que la recurrente concertó un contrato de arrendamiento con quien parecía era su propietario y tenía relación de disposición directa figurando como arrendador, el Sr. Rubén , y así consta aportado a los autos un contrato de arrendamiento suscrito por la recurrente con este señor y una carta de quien se identifica como letrado del arrendador Sr. Rubén solicitando a la arrendataria demandada el pago de rentas atrasadas, por lo que estaríamos en presencia de un contrato de arrendamientos de vivienda ajena concertado por la arrendataria de buena fe con la persona que aparece como propietario de la finca en virtud de un estado de cosas cuya creación podía ser imputable al verdadero propietario (art.13 LAU), pues no se entiende de otro modo que de manera pública y pacífica viniera gestionando el alquiler de la vivienda y cobrando para sí su renta o bien ante un supuesto de subarriendo concertado por quien en realidad era arrendatario del actor apelado, el Sr. Rubén , con la recurrente que se extinguiría tras la resolución del vínculo arrendaticio que unía a este señor con el propietario de la vivienda demandante» (SAP Las Palmas de Gran Canaria, Sección 5ª, de 17 de marzo de 2023, [ECLI:ES:APGC:2023:679]).

estado de cosas imputable al verdadero propietario⁹⁵. En este sentido, podemos destacar la siguiente resolución:

«La buena fe de los demandados debe presumirse cuando en las tres ocasiones antes mencionadas (2015, 2018 y 2020) concertaron los contratos de arrendamiento aportados con la contestación con quien dijo actuar en nombre de la entidad propietaria del inmueble y plasmó en los documentos su sello. Pero la ley exige algo más: que la persona con la que se ha concertado el contrato aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad -y sabemos que ERBECEDO GALICIA S.L. ya no era titular registral en 2015, [...] y que DIVARIAN PROPIEDAD S.A. figura como titular registral desde 2018- o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, y en este caso nada permite deducir o suponer que BBVA o su causahabiente DIVARIAN hayan contribuido, consciente o inconscientemente, a investir a la antigua propietaria de un poder de disposición sobre el uso y disfrute de la finca, o de una apariencia de titularidad en la que los terceros pudiesen confiar. [...] Lo relevante a estos efectos es que los contratos de arrendamiento han sido otorgados por quien manifiestamente carecía de facultades dispositivas propias o por cesión o en representación del propietario, y que, fuera del caso previsto en el apartado 3 del artículo 13 de la LAU, la posesión fundada en contratos otorgados por quien simula ser propietario no se puede oponer válidamente al titular legítimo. [...] es claro que los apelantes no ostentan en este caso título alguno que pueda ser oponible al verdadero propietario, que es DIVARIAN PROPIEDAD S.A.» (SAP A Coruña, Sección 4ª, de 19 de febrero de 2024, [ECLI:ES:APC:2024:392]).

Hay que recordar que antes de analizar tal cuestión del art. 13.3 LAU, primeramente hay que examinar si existe un contrato real de arrendamiento (es decir, con entrega de fianza, adelanto o pago de las rentas mensuales, etc.):

«la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos concede validez y eficacia a un contrato de arrendamiento urbano de vivienda concertado con una persona que no es la dueña (arrendamiento de vivienda ajena) y que no puede ser desconocido por el propietario de la vivienda, regulándolo, en la actualidad, en el apartado 3 del artículo 13 [...]. Ahora bien, antes de entrar a analizar la concurrencia de los requisitos que exige la ley para la validez y eficacia del contrato de arrendamiento de vivienda ajena frente al propietario que quedaría privado de la acción de desahucio por precario, es imprescindible que el demandado de desahucio por precario acredite la existencia de ese contrato de arrendamiento urbano de vivienda ajena. Siendo así que, en el presente caso, no se ha practicado ni una sola prueba tendente a acreditar la existencia del alegado contrato de arrendamiento urbano de vivienda ajena» (SAP Baleares, Sección 5ª, de 18 de junio de 2025, [ECLI:ES:APIB:2025:1846]).

Tal es así que alguna resolución ha excluido su aplicación cuando el contrato es nulo de pleno derecho⁹⁶. Este argumento es de especial interés, en ciertos casos, para intentar sostener que el arrendatario pueda hacer uso de la “oponibilidad temporal” que aparece prevista en el art. 13.3 LAU.

5. Reflexiones finales

El propósito del presente trabajo ha sido realizar una primera aproximación al arrendamiento de vivienda ajena, una realidad de escaso estudio por la doctrina, pero con incipiente interés en sede judicial. Era necesario abrir un debate en torno a su validez contractual y, cómo no, atisbar

⁹⁵ SAP Palma de Mallorca, Sección 5ª, de 16 de octubre de 2025, [ECLI:ES:APIB:2025:2603]; SAP Murcia, Sección 4ª, de 2 de mayo de 2024 [ECLI:ES:APMU:2024:1248]; SAP Las Palmas, Sección 4ª, de 15 de septiembre de 2023 [ECLI:ES:APGC:2023:1687]; SAP Madrid, Sección 21ª, de 22 de septiembre de 2022 [ECLI:ES:APM:2022:13921]; SAP Girona, Sección 1ª, de 3 de octubre de 2022, [ECLI:ES:APGI:2022:1227]; etc.

⁹⁶ SAP Tarragona, Sección 3ª, de 26 de octubre de 2023 [ECLI:ES:APT:2023:1407].

los mecanismos de defensa de que disponen el propietario –u otro titular legítimo– y el arrendatario. Ello, sobre todo, cuando estamos presenciando un auge de “arrendamientos falsos, simulados o aparentes” por distintos fines, como el fraude inmobiliario o la ocupación de inmuebles.

Resulta sugerente, como primera conclusión jurídica, que nuestro Derecho abra la puerta a un contrato de arrendamiento celebrado por una persona sin título legítimo y que tal negocio pueda ser, en principio, válido entre las partes, dado su carácter obligacional. Su validez no está, pues, supeditada a la titularidad legítima del arrendador en el momento de perfección del contrato. Una persona puede arrendar un inmueble ajeno, aunque no disponga de título suficiente, siempre que cumpla con sus obligaciones contractuales. Negar lo anterior iría en contra de la validez admitida respecto a la venta de cosa ajena. Si bien, dicho contrato solamente tendría efectos entre las partes contratantes, salvo excepciones. Aunque se acepte la tesis de su validez, según las circunstancias del caso concreto, existen argumentos para sostener y defender su anulabilidad o nulidad de pleno derecho. En particular, cabe destacar la posible existencia de error en la persona, dolo o engaño, objeto imposible (ej. vivienda pública) o causa ilícita, entre otros. Tales argumentos permiten luchar frente a contratos falsos, simulados o fraudulentos, que afecten al verdadero propietario o, en su caso, a la parte arrendataria de buena fe; y que, además, puedan encubrir la comisión de ilícitos penales (estafa inmobiliaria, usurpación, allanamiento de morada, falsedad documental, estafa procesal, etc.). Visto de esta forma, se ha buscado exponer las distintas tesis sobre su (in)validez contractual: validez, anulabilidad y nulidad absoluta.

Lo sostenido en el párrafo anterior es de suma importancia ante la necesidad de definir la estrategia jurídica a seguir por las partes afectadas: el verdadero propietario –o titular de otro derecho legítimo–, desposeído; y la parte arrendataria, siempre que haya actuado de buena fe al suscribir la relación arrendaticia.

Respecto al primer sujeto, resulta contraproducente e inapropiado indicar qué estrategia debe seguir para defender sus intereses ante la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno, permaneciendo el «arrendatario-ocupante». Nuestro ordenamiento jurídico ofrece múltiples opciones (acciones civiles y penales), con diferentes características, ventajas e inconvenientes, por lo que el camino procesal a elegir debe estudiarse con detenimiento. Se trata de una elección compleja, en algunos casos muy difícil, y que puede comportar resultados, consecuencias y efectos distintos. En cuanto a las acciones civiles, habrá que analizar intereses a satisfacer, condición del demandante (persona física o jurídica), tipo de inmueble (vivienda, local, etc.), plazos para interponer las acciones, posible acumulación de otras acciones, posibilidad de discernir en el procedimiento la validez o nulidad del contrato de arrendamiento, la obligación de acudir a los MASC⁹⁷ o al procedimiento de conciliación e intermediación de la LDV, la vulnerabilidad social del «arrendatario-ocupante», cuestiones de legitimación activa y pasiva, plazos de duración de los procesos, etc. Nos encontramos con un abanico extenso de factores que deben ser objeto de análisis y valoración por la defensa jurídica del verdadero propietario o titular legítimo. Respecto a la vía penal, en estos casos es de sumo

⁹⁷La actividad negociadora no será necesaria en los procesos que tengan por objeto “la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido desposejado de ellas o perturbado en su disfrute” (art. 5.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia).

interés la denuncia por delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles y la opción de juicio rápido.

La exposición de tales acciones y factores de consideración, así como de múltiples casos resueltos en sede judicial, sirven para arrojar luz, aunque también sombras, a los operadores jurídicos. Conocer la práctica judicial es de especial interés para trazar una estrategia procesal óptima y eficaz.

Sucede pues, que nuestras leyes no ponen fácil defender los intereses quebrantados de los verdaderos propietarios o titulares de viviendas o inmuebles, que han sido objeto de arrendamiento por personas sin título; sobre todo, cuando la parte arrendataria permanece en el inmueble. Más aún, si observamos el derecho de arrendamiento a favor de arrendatarios de buena fe (art. 13.3 LAU). En este sentido, se comprende la difícil posición jurídica de los titulares legítimos.

En cuanto a la parte arrendataria, que haya actuado de buena fe, difícilmente podrá interponer acciones civiles y penales si el contrato se suscribió con un «falso arrendador», sobre todo, si no fuera posible su identificación (identidad simulada, documentos falsificados, etc.). De ser viable, tiene a su disposición acciones civiles frente al «arrendador sin título» (resolución, anulabilidad, saneamiento por evicción, etc.) y penales, por la posible comisión de ciertos delitos (delito de falsedad documental, de estafa inmobiliaria, etc.). Para evitar acabar en tal contexto, lo recomendable, antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento, es verificar la correcta identidad y legitimidad del arrendador (información registral y/o catastral, exactitud de documentos públicos y privados, etc.). Una actitud preventiva puede sortear problemas futuros (pérdida de cantidades económicas entregadas, acusaciones de usurpación, desalojo del inmueble, apertura de procesos civiles o penales, etc.). De igual forma, puede garantizar la continuidad en la vivienda, en virtud del art. 13.3 LAU –gracias a la publicidad registral o la apariencia de dueño–.

El análisis precedente muestra el contexto, los riesgos y la problemática actual del arrendamiento de vivienda o inmueble ajeno. Por tal razón, cabe considerar si resulta oportuno perpetuar la posible validez y eficacia de tales arrendamientos, con base a la teoría general de la obligación y del contrato, generadora de numerosos problemas y efectos negativos. Ciertamente, su admisión puede favorecer el tráfico jurídico –puesto que permite contratar sin una investigación exhaustiva– y el riesgo se redistribuye, dado que existen acciones que permiten, por un lado, su neutralización por el verdadero propietario o titular de un derecho real –pues, salvo excepciones, es inoponible– y, por otro, la defensa de los intereses de la parte arrendataria. No obstante, su admisión genera más inconvenientes que ventajas al verdadero titular (introduce títulos aparentes, obliga a litigar, retrasa la recuperación del bien, le impone cargas no queridas –art. 13.3 LAU–, debilita la exclusividad del derecho de propiedad u otros derechos reales, etc.). Nuestro Derecho lo arroja a un espacio laberíntico, tedioso y de incertidumbre jurídica.

Dentro de este orden de ideas, habría que sopesar si sería oportuno plantear una reflexión de *lege ferenda* acerca de la conveniencia de revisar el actual y escaso tratamiento jurídico del arrendamiento de cosa ajena. Al igual que el ordenamiento jurídico francés –que declara la nulidad de la venta de cosa ajena–, puede que lo recomendable sea efectuar una reforma del Código Civil que prohíba la venta y arrendamiento de cosa ajena y, por consiguiente, que una

persona pueda enajenar o arrendar una vivienda sin titularidad alguna. Una «pincelada legal», bien articulada, cerraría ciertos debates y problemas jurídicos. De hecho, contamos con instrumentos para ello (notariado, inscripción de arrendamientos en el Registro de la Propiedad, organismos de vivienda estatales o autonómicos, etc.). Asimismo, y cómo no, la vía judicial o procesal, para defender los intereses legítimos de las partes afectadas, es muy mejorable (plazos de resolución, trámites, presupuestos, etc.). Si bien, es un debate que no corresponde en este momento.

La propuesta anterior no tendría que implicar desproteger al arrendatario de buena fe –aunque considero que el plazo previsto en el art. 13.3 LAU, destinado al arrendamiento de vivienda habitual, es excesivo, pudiendo rebajarse a un periodo de un año, a contar desde el momento en el que se verifique la nulidad del contrato, tiempo más que suficiente para buscar una alternativa habitacional–. Su tutela podría consistir en una protección temporal limitada y proporcionada, distinta de la actualmente prevista en el art.13.3 LAU, cuyo alcance resulta especialmente gravoso para el propietario u otro titular legítimo (usufructuario, superficiario, etc.). Y es que, no parece razonable que tales sujetos deban soportar las consecuencias jurídicas de actuaciones fraudulentas o ilegítimas de terceros, ni que se le impongan cargas derivadas de contratos celebrados sin su consentimiento ni intervención, máxime cuando tales contratos se utilizan, en la práctica, como instrumento para dificultar o retrasar la recuperación de bienes inmuebles o, en su caso, para cometer fraude o ilícitos penales⁹⁸. Una reformulación normativa en este ámbito contribuiría a reforzar la seguridad jurídica, fortalecer el tráfico inmobiliario y restablecer un equilibrio más adecuado entre los intereses en juego. Hay que reforzar la seguridad y protección legítima del titular legítimo, sin desproteger al arrendatario de buena fe. No obstante, no estamos solamente ante un debate jurídico, sino también político, ideológico o social, de difícil consenso.

Hecha esta invitación a la reflexión, que debe hacerse con la debida profundidad, en el momento actual nos encontramos ante un fenómeno jurídico complejo, que, ya sea en la fase contractual o procesal, requiere prudencia y análisis jurídico previo.

6. Bibliografía

ARNAU MOYA, Federico, «Procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados», *Revista Boliviana de Derecho*, n.º 32, 2021, pp. 314-365.

BARJA DE QUIROGA, Jacobo (coord.), *Okupación ilegal de viviendas. Paso a Paso. Análisis detallado de la okupación ilegal de viviendas y los procedimientos para recuperar la posesión*, Colex, A Coruña, 2023.

CUENA CASAS, Matilde, «Reflexiones en torno a la venta de cosa ajena», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 635, 1996, pp. 1433-1478.

CUENA CASAS, Matilde, «La defensa de la propiedad frente a la ocupación ilegítima de la vivienda», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda: XXIII*

⁹⁸ Recuérdese que el art. 251 CP castiga a las personas que, atribuyéndose una falsa facultad de disposición –por no haberla tenido nunca o por haberla ya ejercitado–, enajenan, gravan o arriendan un bien inmueble a otra persona, perjudicando a éste o a terceros.

Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil (Burgos 2025), Atelier, Barcelona, 2025.

ESTANCONA PÉREZ, Araya Alicia, «Arrendamiento a non domino», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, pp. 1545-1578.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, SALAS CARCELLER, Antonio, MAGRO SERVET, Vicente, CARRASCO PERERA, Ángel, ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel, «¿Tiene el okupa protección posesoria?», *Actualidad Civil*, n.º 2, 2022.

HERBOSA MARTÍNEZ, Inmaculada, *El contrato de compraventa civil*, Civitas, Navarra, 2013.

JIMÉNEZ LÓPEZ, María Nieves, *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles. Derechos comprometidos y tutela procesal*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022.

JIMÉNEZ PARÍS, José Miguel, *La ocupación de inmuebles en el Código Penal español*, Reus, Madrid, 2018.

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción, «Ejecución hipotecaria y arrendamiento de vivienda tras los Reales Decretos-Leyes 21/2018 y 7/20191332», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 778, 2020, p. 1332.

LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos del derecho civil. II, Derecho de obligaciones. Volumen segundo, Contratos y cuasicontratos, delito y cuasidelito*, Dykinson, Madrid, 2013.

LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Arrendamientos Urbanos. Legislación y comentarios*, Dykinson, Madrid, 2020.

LIÉBANA ORTIZ, Juan Ramón, *Tutela civil de la vivienda okupada: ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2025.

QUICIOS MOLINA, Susana, «Del contrato de arrendamiento», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

REMÓN PÉREZ, Cristina, «La tutela posesoria civil frente a la ocupación ilegal. Interdictos, desahucios y acciones sumarias tras la Ley 5/2018 y la Ley 12/2023 de Vivienda», *Diario La Ley*, n.º 10752, 2025.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, Julia, «El Contrato de Arrendamiento de cosas en el Código Civil», en SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, 12.^a edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 311-325.

SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís; LACRUZ BERDEJO, José Luis; LUNA SERRANO, Agustín, *Elementos de derecho civil III: derechos reales. Volumen primero: posesión y propiedad*, 2.^a edición, Dykinson, Madrid, 2016.

SERRA RODRÍGUEZ, Adela, «Artículo 1546. Arrendador y arrendatario», en CAÑIZARES LASO, Ana (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

SERRA RODRÍGUEZ, Adela, «Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)», en CAÑIZARES LASO, Ana et al. (dirs.), *Código Civil Comentado*. Volumen IV, 2.^a edición, Civitas, Navarra, 2016.

TENORIO SÁNCHEZ, Pedro J. y CABALLERO TRENADO, Laura, «Una inaplazable respuesta integral a la ocupación ilegal», *Actualidad Civil*, nº 6, 2024, [LA LEY 21227/2024].

DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón de; SERRA RODRÍGUEZ, Adela (coord.), *Derecho civil III : (derechos reales)*, 9.^a edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2025.