

Novedades legales en relación a la ocupación ilegal de viviendas

Lola Roca Sánchez

abogada del área de Derecho
Procesal de BROSETA

BROSETA

El pasado 12 de junio se publicó en el Boletín Oficial del Estado, ya bajo la firma del nuevo Presidente del Gobierno, una de las últimas leyes aprobadas por el Senado bajo el anterior Gobierno: la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

Dicha Ley tiene por finalidad atender a dos problemas que vienen apreciándose en la actualidad con reiterada frecuencia: en primer lugar, los procedimientos de desahucio por impago de rentas frente a familias en situación de vulnerabilidad económica y exclusión residencial; y por otro, las situaciones de ocupación ilegal de viviendas, frecuentemente promovidas por grupos organizados de carácter ilegal.

Las modificaciones introducidas por esta Ley 5/2018 son las siguientes:

- Modificación del artículo 150, en virtud

de la cual se añade un apartado 4, que prevé que cuando la notificación de una resolución contenga la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

Ello plantea la duda sobre cómo se articulará la obtención de consentimiento del interesado en el procedimiento verbal de desahucio, si el mismo Decreto de admisión a trámite, cuando aún no es parte en el procedimiento, ya incluye la fijación de la fecha de lanzamiento (artículo 437.3 LEC), de forma que en esa primera notificación, requerimiento y emplazamiento al demandado ya se contiene la fecha del efectivo desahucio.

- Modificación del artículo 250, apartado 1.4º LEC, que en relación al procedimiento verbal de tutela sumaria de la posesión añade que se podrá pedir la inmediata recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella cuando el demandante se haya visto privado





de ella sin su consentimiento, siempre que este demandante sea “persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”. Se excluye por tanto de esta facultad a las personas jurídicas propietarias de viviendas.

- Modificación del artículo 437, en virtud del cual se añade un apartado 3 bis que establece que cuando se solicite en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella en los supuestos de tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o un derecho, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer.

- Modificación del artículo 441, en virtud del cual se añade un apartado 1 bis, que indica que en los procedimientos de tutela sumaria de la posesión, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla y en su caso, además, a los ignorados ocupantes de la vivienda, añadiéndose además que “A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consen-

timiento por los interesados”.

Además, se establece que si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el Decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación, el tribunal ordenará la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que se haya cumplido con el requisito introducido por el nuevo artículo 441.1 bis LEC, que el título acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso.

- Finalmente, modificación del artículo 444, mediante la cual se añade un apartado 1 bis, también relativo al procedimiento verbal de tutela sumaria de la posesión, según el cual “si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548”. Ello significa que, en caso de no concurrir oposición por parte del demandado, se procederá de inmediato a dictar sentencia, sin que proceda continuar el procedimiento por sus cauces en rebeldía. Cabe recordar finalmente, por cuanto las modificaciones introducidas por esta Ley



5/2018, afectan a los procedimientos de desahucio por falta de pago de rentas o por expiración legal o contractual del plazo, y de tutela sumaria de la posesión, que las sentencias que se dicten en los mismos no producen efectos de cosa juzgada (artículo 447.2 LEC).

Las modificaciones contempladas en el nuevo texto van encaminadas a establecer un mecanismo rápido para la recuperación de las viviendas ilegalmente ocupadas, implementando un procedimiento de tutela sumaria de la posesión que trata de establecer mecanismos más eficaces en la lucha contra los grupos organizados que desde hace algún tiempo aprovechan la existencia de un parque inmobiliario desocupado para, de forma ilegal y con ánimo de lucro, ofrecerlos a personas con necesidades de vivienda.

Sin embargo, el texto no se encamina de forma tan directa, por cuanto la ley de Enjuiciamiento Civil tampoco es el cauce adecuado, a resolver los problemas de familias que se enfrentan a desahucios en situación de vulnerabilidad económica. En definitiva, el problema de la exclusión residencial y el reconocimiento de una solución habitacional para las personas o grupos familiares sin más posibilidades de residencia vendrá dado por las Administraciones Públicas en quienes se delega (vide la Disposición adicional) la creación de los organismos competentes, más que por la propia Administración de Justicia.

Descubre la financiación más ventajosa para tus inversiones.

afín SGR

Línea bonificada del
Instituto Valenciano de Finanzas
con aval de afín-SGR.

Exclusiva para micropymes y pymes

- Desde el 0.8% de coste total anual.
- Hasta 10 años de plazo con posibilidad de 2 años de carencia.



**Llegar donde nadie más llega
es nuestro mejor Aval**

www.afinsgr.es
info@afinsgr.es
961 111 199

