



BROSETA

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

19 de junio de 2018. El pasado martes 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 esencialmente 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, generando en definitiva una situación aún más precaria e inestable para los grupos familiares ocupantes que se encuentran ante situaciones de extrema necesidad.

En la Exposición de Motivos se reconoce la falta de idoneidad del procedimiento verbal de “*desahucio por precario*” (artículo 250.1.2º LEC) para obtener la recuperación de la posesión de los inmuebles por sus legítimos propietarios o tenedores, al que de forma creciente han venido recurriendo en los últimos tiempos las personas que se ven afectadas por estas ocupaciones ilegales de inmuebles. De igual forma se reconoce la poca eficacia que despliega el procedimiento verbal de tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien ha sido despojado de ellas (artículo 250.1.4º LEC), al no adaptarse adecuadamente a la realidad del fenómeno ocupacional actual.

De esta forma, 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 nos plantea la duda sobre cómo se articulará la obtención de este 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 se 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, **aquella 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**. La legitimación pasiva de los *“ignorados ocupantes”* de un determinado inmueble es un mecanismo que algunas de nuestras Audiencias Provinciales ya venía admitiendo como forma de poder notificar y emplazar a los efectivos ocupantes irregulares de una vivienda por parte de su propietario o tenedor en virtud de título legítimo. Se añade además el requisito procesal de aportar 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 procedimiento de tutela sumaria de la posesión, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella 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 consentimiento 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** y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.

De nuevo se prevé también que *“en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan”*.

- 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. En la práctica implicará suprimir el trámite de celebración de vista de juicio verbal.

Además, se precisa que los únicos motivos posibles de oposición serán (i) la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o (ii) la falta de título por parte del actor; entendemos que también cabrá invocar ambos conjuntamente.

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).**

Finalmente, se incluye una Disposición Adicional relativa a la función que se impone a las Administraciones Públicas en cuanto a coordinación y cooperación en materia de servicios sociales en el ámbito de autonómico y local, al objeto de prevenir situaciones de vulnerabilidad y riesgo de exclusión residencial.

Vemos por tanto que la modificación va más encaminada 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 las personas con necesidades de vivienda.

Sin embargo, 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 (autonómicos o locales) más que por la propia Administración de Justicia.

• • •

Si desea más información sobre este tema o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales de BROSETA.

Más información y contactos de BROSETA



Patricia Gualde
Socia
Directora Área Procesal
pgualde@broseta.com



Lola Roca
Abogada
Área Procesal
lroca@broseta.com

BROSETA

Goya, 29. Madrid, 28001 / Pascual y Genís, 5. Valencia, 46002 Tel. + 34 91 432 31 44 / Tel. +34 96 392 10 06
info@broseta.com / www.broseta.com