Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la ocupación ilegal de viviendas

Es consciente el legislador de las consecuencias de la realidad socioeconómica actual, que califica de "compleja y dura", resultante del enorme impacto de la crisis financiera acontecida en la última década, con el aumento del número de personas y familias en situación vulnerable y exclusión residencial.
Y es consciente también, que paralelamente a ello, sin justificación en motivos de necesidad, sino de lucro desalmado y oportunista ante quien se ve privado de vivienda y en situación desfavorecida, ha ocupado ilegalmente viviendas, incluso destinadas al alquiler social, extorsionando también a los legítimos propietarios o poseedores.
La alarma social y sensibilidad ante el problema han alimentado y enmascarado dichas situaciones, provocando el desarrollo sistémico de voraces organizaciones de carácter, incluso, mafioso.
Se concluye por tanto, que los cauces legales previstos en vía civil para obtener el desalojo no son satisfactorios y se demoran temporalmente agravando el problema de los legítimos poseedores que, a su vez, se encuentran con dificultades económicas y familiares.

Asunción Lluch Gayán
Abogada Asociada
de Onice Abogados y
Consultores S.L

1. Realidad y contexto social que hacen necesaria la reforma operada por el legislador.
2. De la reforma de la LEC por la Ley 5/2018, de 11 de junio. Modificación de los artículos 250.1.4º, 150, 437, 441 y 444 LEC. Entrada en vigor el 02/07/2018. Dudas que genera y cuestiones sin resolver.

Realidad y contexto social que hacen necesaria la reforma operada por el legislador

Era necesaria una respuesta eficaz y con esa finalidad nace la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, publicada en el Boletín Oficial del Estado en fecha 12 de junio de 2018, que ha entrado en vigor el 2 de julio de 2018.

Queremos de forma somera dar nuestra opinión respecto si las modificaciones previstas darán solución a los problemas perfectamente delimitados en el Preámbulo de la Ley que pronto será de aplicación.

Si bien ya son muchos los estudios y análisis que se están llevando a cabo sobre las citadas modificaciones al efecto comprobar si la reforma va a tener el efecto pretendido por el legislador, esto es, agilizar la recuperación

de la posesión y uso de las fincas destinadas al uso de vivienda habitual y/o vacacional por su legítimo poseedor que ha sido despojado de una forma ilegítima. Nuestra opinión es que estamos muy lejos de la finalidad y/o efecto pretendido, y sobre todo estamos muy lejos de la protección que otros países europeos ofrecen al legítimo poseedor que es desposeído de un modo totalmente ilegal.

De la reforma de la LEC por la Ley 5/2018, de 11 de junio. Modificación de los artículos 250.1.4º, 150, 437, 441 y 444 LEC. Entrada en vigor el 02/07/2018. Dudas que genera y cuestiones sin resolver

La modificación introducida en nuestra ley adjetiva civil por la Ley 5/2018 afecta al procedimiento verbal de tutela sumaria de la posesión, regulado en el artículo 250.1.4º de la LEC, cuya redacción actual es del siguiente tenor: *"Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute."*

Es decir, esta reforma va encaminada a agilizar el procedimiento que en el ámbito civil está diseñado para lanzar al ocupante ilegal de una vivienda, esto es, aquel que sin justo título ni por la tolerancia y/o liberalidad del dueño ha decidido dar ocupación a un inmueble sobre el que no tiene ningún derecho.

Al citado artículo 250.1.4º, se añade el siguiente párrafo: *"Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión*

"El ocupante tiene un plazo de cinco días para aportar el título que justifique su situación posesoria, y si no se aporta, se ordenará la inmediata entrega de la posesión"

"Si el demandado no contestara en plazo, no sería necesaria la celebración de juicio, dictándose inmediatamente sentencia"

de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social".

Se incorpora por tanto, la facultad para el legítimo poseedor de solicitar la inmediata recuperación de la posesión, ahora bien limitada únicamente respecto de vivienda, ya sea habitual o segunda vivienda, excluyéndose los locales, y solo para el caso que el legítimo poseedor sea persona física, entidad sin ánimo de lucro y/o entidad pública propietaria o poseedora legitima de vivienda social, excluyéndose en consecuencia, a las personas jurídicas en las que no concurra la nota de "ausencia de lucro".

El otorgamiento de dicha facultad al demandante no tendrá ningún efecto sino se dota a los órganos judiciales de medios que les permitan dar cumplimiento a dicha solicitud, así como debería delimitarse un plazo que permita conocer de antemano al ciudadano el tiempo de espera hasta que se produzca la efectiva recuperación, lo que dotaría a la medida de mayor seguridad.

Y, dicha medida puede ser la que se incorpora como otra novedad en el artículo 441 a través del nuevo apartado 1 bis: *"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 suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere 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 alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda."*

Es por lo que solicitada la recuperación inmediata de la finca, el ocupante debe en un plazo de cinco días aportar el título que justifique su situación posesoria, y si no se aporta, se ordenará la inmediata entrega de la posesión.

Los problemas pueden surgir a la hora de valorar que se entiende por *"título que justifique su situación posesoria", pues si basta la mera presentación de un documento privado sin mayor comprobación, el legítimo poseedor va a seguir totalmente desprotegido frente al ocupante "profesional" o "asesorado por profesionales del sector de la ocupación ilegal"*

Se incorpora un numeral 4º al artículo 150 "Notificación de resoluciones y diligencias de ordenación" con el siguiente tenor literal:"Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, 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".

Genera igualmente muchas dudas la incorporación de dicha modificación, por cuanto si cuando hablamos de interesados, nos referimos a los demandados y/u ocupantes, es prácticamente imposible que hayan consentido su notificación a los servicios públicos, pues en el juicio verbal de desahucio es el decreto de admisión a trámite de la demanda el que contiene la fecha de lanzamiento – artículo 437.3 LEC-, siendo ésta la primera notificación al demandado.

Dicha notificación a los servicios públicos se llevará también a cabo, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, cuando se dicte la resolución de entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes – nuevo apartado 1 bis del artículo 441-.

Otra de las novedades, es la necesidad que al escrito de demanda, se acompañe el título en que el actor funde su derecho a poseer – artículo 437.3 bis-. Y se añade que, la demanda podrá dirigirse 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.

Ambas novedades no son tales, por cuanto a toda demanda, cualquiera que sea su pretensión, debe acompañarse los documentos en los que el demandante funde la misma, y para el caso de la acción de recuperación de la posesión, es obvio que dicho título *"en el que funda su derecho a poseer"* es básico para que pueda tener prosperabilidad la pretensión.

Por lo que respecta al demandado *"ocupante desconocido",* no es propiamente una novedad, por cuanto ya viene siendo práctica habitual, siendo admitido por la mayoría de nuestros juzgados y tribunales.

Para efectuar el acto de comunicación de la demanda, la reforma faculta al oficial, procurador o quien se encargue, para que pueda solicitar la asistencia de los agentes de la autoridad – nuevo apartado 1 bis del artículo 441-.

Finalmente, se añade un nuevo apartado 1 bis al artículo 444: *"Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, 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.»*

Es por lo que para el caso que el demandado no contestara en plazo, no sería necesaria la celebración de juicio, dictándose inmediatamente sentencia. Y, además, se tasan las causas en las que el demandado puede oponerse: existencia de título suficiente para poseer la vivienda, o falta de título por parte del actor. Ahora bien, nos surge la duda de que pasa en aquellos casos

"Al escrito de demanda le tiene que acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer"

en los que el demandado no alega ninguna de ambas causas, y se opone única y exclusivamente para dilatar el procedimiento, ¿cabría la inadmisión de la contestación y en consecuencia, que se dictara sentencia directamente? O ¿el procedimiento seguiría su cauce habitual? Parece ser que será este segundo cauce el que se seguirá como hasta ahora en perjuicio del legítimo poseedor.

Y lo que sí es una novedad entendemos que muy favorable, es la facultad del actor para ejecutar de forma forzosa la sentencia sin necesidad de esperar el plazo del artículo 548 LEC.

Por último, la Disposición Adicional de la Ley 5/2018, insta a las Administraciones Públicas la adopción de medidas ágiles de coordinación y cooperación que permitan dar respuesta inmediata a aquellos casos de especial vulnerabilidad que se generen en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas.

En definitiva, entendemos que la reforma es insuficiente.

Actualmente vivimos un nuevo contexto en el que han proliferado y siguen proliferando las organizaciones y bandas organizadas cuya actividad principal es la ocupación ilegal de viviendas, y ello unido a la necesidad de miles de familias especialmente vulnerables, aconsejan la adopción de medidas más drásticas, seguras y ágiles.

Tampoco debemos olvidar la situación de aquellas personas jurídicas en las que no concurre la ausencia de ánimo de lucro, y de cuya reforma han sido excluidas, pues su condición en ningún caso justifica que se siga amparando al que ocupa ilegalmente un inmueble, sea vivienda o local de negocio.

Lejos de ofrecer una solución fiel al problema perfectamente delimitado en su Preámbulo, la inminente reforma de la LEC introducida por la la Ley 5/2018, de 11 de

junio, es imprecisa y vaga, por lo que no supone el cauce procesal eficaz y rápido que sería deseable, generando nuevas fisuras en el procedimiento que seguirán causando perjuicios en los legítimos propietarios y poseedores de los inmuebles por quienes ilegalmente los ocupen.

CONCLUSIONES

MODIFICACIONES DE LA LEC POR LA LEY 5/2018:

La Ley 5/2018 modifica el Artículo 250.4 de la LEC, actualizando el tradicional interdicto para recobrar la posesión, desarrollando el procedimiento en los artículos 437, 441 y 444. En cuanto a los actos de comunicación se modifica el artículo 150.4.

Como principales modificaciones, se permite dirigir la demanda frente al *"ocupante desconocido"* requeriendo la intervención de los *"servicios públicos competentes, por si procediere su actuación"*, con el preceptivo consentimiento de los interesados; expresamente se concede la facultad de solicitar la recuperación inmediata de la finca por el legítimo propietario o poseedor, a cuyo efecto el demandado contará únicamente con el plazo de CINCO días para presentar el título que justifique su situación posesoria; si no se aportara justificación suficiente se dictará Auto acordando la inmediata entrega de la posesión, ante el que no cabe recurso alguno. Las causas de oposición de encuentran tasadas: existencia de título suficiente para poseer la vivienda o falta de título del actor. La Sentencia estimatoria permitirá su ejecución sin necesidad del transcurso del plazo de veinte días previsto en el Artículo 548 de la LEC. ●

Suscríbase a

Economist & Jurist

Acceso a la revista mensual digital
por tan sólo **99€/año** + IVA (gastos de distribución incluídos)

Trae a un amigo a **Economist & Jurist** y consigue un **20%** de descuento en la factura de tu suscripción.

Cumplimente los datos o llame al teléfono de atención al cliente 902438834

Razón social ____ NIF ____
Apellidos ____ Nombre ____
Nombre y apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist ____
Dirección ____ Número ____ C.P ____ Población ____
Provincia ____ Teléfono ____ Móvil ____
Email ____ Fax ____
Nº Cuenta ____ Firma ____

Entidad ____ Oficina ____ Control ____ Nº Cuenta ____

☐ Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.

☐ Doy mi consentimiento para que DIFUSION JURÍDICA Y TEMAS DE ACTULIADAD S.L proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en www.difusionjuridca.es Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L, con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, le informa de que, tras haber obtenido su consentimiento, trata sus datos para enviarle comunicaciones comerciales por medios electrónicos. Sus datos no se cederán a terceros. En cualquier momento puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como, en su caso, el derecho de portabilidad y limitación del tratamiento, recogidos en el RGPD (UE) 2016/679, dirigiendo su solicitud por escrito a Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a info@difusionjuridica.es bajo el asunto de Protección de Datos, acompañando en todo caso fotocopia de DNI o documento equivalente válido en derecho que acredite su identidad. En caso de que no se haya satisfecho el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad de Control. Obtenga más información en www.agpd.es. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, usted puede revocar en cualquier momento el consentimiento prestado de recibir comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica equivalentes notificando dicho deseo al correo electrónico de info@difusionjuridica.es.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

DIFUSIÓN JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD, S.L. · Paseo del Rey, 22, 1, Oficina 2ª. 28008 Madrid · Tel: 91 435 01 02 · www.difusionjuridica.es