



RESPUESTA LEGISLATIVA AL FENÓMENO DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

Laura María Valencia Cuenca
Abogada
Coleg. núm.1.619, I.C.A Cuenca

Fecha de publicación: 9 de julio de 2018

El día 2 de julio de 2018 entrará en vigor la 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, que tiene el objetivo de crear una nueva vía procesal para responder rápida y eficazmente al problema derivado de la ocupación ilegal de viviendas y el desalojo del ocupante por la fuerza para que la posesión sea inmediatamente restituida a su legítimo poseedor, dando cumplimiento al art. 441 CC¹.

La Ley 5/2018 está limitada subjetiva y objetivamente. En el primer caso, sólo podrán acudir a este procedimiento, tal y como establece el numeral 4º del apartado 1 del art. 250 LEC, aquellas personas físicas propietarias o poseedoras legítimas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer el inmueble y entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de viviendas sociales, que se hayan visto privadas de la vivienda o parte de ella sin su consentimiento. De este modo, quedarían fuera del ámbito de aplicación subjetivo de la norma el resto de personas jurídicas que se viesan despojadas del inmueble. Por lo que respecta al ámbito objetivo de aplicación, sólo se recurrirá a este cauce procesal cuando se trate de inmuebles que tengan consideración de vivienda, ya sea habitual o no.

Los supuestos que se encuentren fuera de estas limitaciones deberán acudir al procedimiento sumario habitual para recuperar la posesión, previsto en los apartados 2º, 4º y 7º del art. 250.1 LEC.

El proceso se tramitará por la vía del juicio verbal atendiendo a las siguientes especialidades: en primer lugar, la demanda podrá dirigirse contra todos los ocupantes de la vivienda, sin perjuicio de quien sea el autor de los hechos y con irrelevancia respecto

¹ El art. 441 CC establece que “en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente”.



a quién se realice la notificación, tal y como establece el nuevo apartado 3 bis del art. 437 y el nuevo apartado 1 bis del art. 441 LEC. El demandante podrá solicitar con la demanda la entrega inmediata de la posesión de la vivienda, teniendo en cuenta que cuando inicie el procedimiento deberá aportar de modo imprescindible, por ejemplo, título de compraventa o inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, avalando su legitimación.

Una vez interpuesta la demanda se dará traslado a los ocupantes para que en el plazo de 5 días aporten título suficiente que justifique su ocupación, garantizando así el derecho de defensa de los mismos. En caso contrario se ordenará mediante auto la entrega inmediata de la vivienda, contra el que no cabrá recurso alguno, y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontrasen en ese momento en la vivienda.

Además, el nuevo apartado 4 del art. 150 LEC establece que en caso de que se identificase al receptor de dicha notificación o a los demás ocupantes, y siempre que se tuviese el consentimiento de los mismos, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediese su actuación.

Tal y como dicta el nuevo apartado 1 bis del art. 444 LEC, si los demandados no contestasen en el plazo dado se procederá inmediatamente a dictar sentencia. En caso de que hubiese oposición, ésta sólo podrá fundarse en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o la falta de título de aquel.

La sentencia estimatoria de la pretensión conllevará su inmediata ejecución previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días establecido en el art. 548 LEC. Además, tal circunstancia se comunicará, si mediase consentimiento de los ocupantes, a los servicios públicos de competencia social para que en el plazo de 7 días puedan adoptarse las medidas de protección necesarias.