

NOTAS BÁSICAS DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL EN MATERIA DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

El 2 de julio ha entrado en vigor la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tiene como objetivo crear un nuevo cauce procesal, una adecuación y actualización del juicio verbal posesorio previsto en su artículo 250.1.4º -el tradicional interdicto de recobrar la posesión- en orden a dar una respuesta ágil y efectiva al problema derivado de la ocupación ilegal de viviendas.

La reforma modifica el juicio verbal posesorio anteriormente indicado, estableciendo un procedimiento específico destinado a recuperar de forma inmediata la posesión de un bien inmueble destinado a vivienda que ha sido ocupado ilegalmente -lógicamente, no aplicable a situaciones de precario- y restituirla a su legítimo poseedor, pero con un ámbito de aplicación limitado tanto en lo que se refiere a las personas como a los inmuebles, a saber:

1. Por lo que se refiere a las personas, será de aplicación exclusivamente a la persona física que sea propietaria o poseedora legítima 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. Quedan, por tanto, fuera los supuestos en que el poseedor despojado sea una persona jurídica en la que no concurra la nota de ausencia de lucro.
2. Y a los inmuebles que tengan la consideración de vivienda, sin distinción de que se trate de vivienda habitual o de segunda vivienda, pero excluyendo a locales de negocio.

El procedimiento a seguir es el previsto para el juicio verbal, con las siguientes especialidades:

1. Con la demanda se deberá acompañar el título en el que el demandante funde su derecho a poseer.
2. La demanda aun cuando se desconozca quien sea el autor del despojo podrá dirigirse genéricamente contra los

desconocidos ocupantes de la vivienda, 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 y quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

3. El demandante puede solicitar con la demanda la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, abriéndose un trámite incidental, por lo que en el Decreto de admisión se requerirá a los ocupantes para que aporten en el plazo de cinco días título que justifique su situación posesoria. Si no se aporta justificante 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 y sin que contra el Auto que decida sobre el incidente quepa recurso alguno, llevándose a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.
4. En el mismo Auto al que se refiere el punto anterior se ordenará comunicar el desalojo de los ocupantes -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.
5. 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 se fundará exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor.
6. La Sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de espera de los veinte días.

Sevilla, Julio 2018