

Desde el estallido de la crisis hace ahora 10 años el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles ha ido en aumento. En la actualidad, según se recoge en la exposición de motivos de la ley que aquí comentamos, ninguno de los cauces previstos en la vía judicial para procurar el desalojo de la ocupación ilegal de inmuebles resulta plenamente satisfactorio, entre otras cuestiones, porque se demoran temporalmente de forma extraordinaria. Para intentar paliar en parte ese problema se ha aprobado la Ley 5/2018. Esa norma modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil con la finalidad, precisamente, de recuperar más rápidamente la posesión de la vivienda por parte de determinados titulares. Con carácter previo a repasar cuáles son las novedades de la reforma, recordamos brevemente cuáles son las principales opciones legales para recuperar un inmueble ocupado ilegalmente.

En sede civil, la ley prevé tres cauces procesales de carácter sumario que son, primero, el juicio verbal de desahucio por precario que pretende la recuperación de la plena posesión de una finca urbana o rústica; segundo, el juicio verbal que pretende la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o un derecho por quien haya sido despojado de ella o perturbado en su disfrute (también conocido como interdicto de recobrar la posesión y que es el cauce que se modifica con la Ley 5/2018); y, tercero, el juicio verbal de protección de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

En función de cuál sea el supuesto de hecho, el propietario o legítimo titular de otros derechos podrá instar una u otra acción. Por otra parte, en la vía penal, se podrá articular una acción por delito de usurpación de bienes inmuebles. En la práctica, la tramitación de cualquiera de los anteriores procedimientos supone que la recuperación del inmueble pueda demorarse hasta tres años.

Recobrar la posesión

La reciente reforma aplica, únicamente, al interdicto de recobrar la posesión y no a las acciones instadas por los titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Esta es la acción más utilizada en supuestos en los que el propietario y legítimo poseedor no ostenta la posesión de hecho de la vivienda cuando se ha producido la ocupación ilegal. Nos referimos, por ejemplo, a los supuestos de viviendas recibidas en herencia o a los inmuebles adjudicados a entidades financieras tras un proceso de ejecución hipotecaria. Por ello, quien pretenda beneficiarse de la reforma e instar un interdicto de recobrar la posesión tendrá que poder demostrar que, más allá de su derecho a poseer la vivienda como consecuencia de su derecho de propiedad, estaba de hecho en posesión del inmueble.

“¿Cuáles son los procedimientos para recuperar un edificio ocupado?”

Tribuna de opinión de Guillermina Ester y Ana Ribó, socias de litigación y arbitraje de Pérez-Llorca, a propósito de la última reforma procesal para aliviar el problema de la ocupación ilegal de inmuebles.



De izquierda a derecha: Guillermina Ester y Ana Ribó, socias de litigación y arbitraje de Pérez-Llorca.

Aclarado a qué procedimiento concreto se refiere la reforma, repasamos sus principales características. Por una parte, nos referimos al alcance subjetivo de la nueva ley y vemos que únicamente podrán beneficiarse de la reforma procesal las personas físicas propietarias o titulares de otros derechos legítimos de posesión de viviendas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

La reforma no es de aplicación a las personas jurídicas propietarias o titulares de otros derechos legítimos de posesión de viviendas u otros inmuebles, que se verán obligadas a seguir acudiendo a los otros mecanismos procesales que veíamos más arriba. Por otra parte, la nueva ley aplica, única y exclusivamente, a la vivienda o parte de la vivienda. Además, el demandante tendrá que solicitar en la demanda la entrega inmediata de la posesión de la vivienda y tendrá que aportar junto con la demanda el título en el que funde su derecho a poseer.

Si el ocupante, en el plazo de cinco días desde que se le notifique la demanda, no se opone y no aporta título que justifique su situación posesoria, el juez dictará resolución ordenando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda.

Si, por el contrario, el demandando aporta título suficiente que justifique su posesión, no se entregará cautelarmente la posesión de la vivienda al demandante y el procedimiento seguirá su desarrollo hasta que haya una sentencia.

Asimismo, la reforma también ampara al ocupante ilegal que se encuentre en situación de vulnerabilidad social. Entre otras cuestiones, se generaliza, para todos los procedimientos en los que se acuerde el lanzamiento del ocupante ilegal, la obligación de dar traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social para que puedan adoptar las medidas de protección que, en su caso, proceda.

Retos pendientes

Teniendo en cuenta que la reforma procesal entró en vigor el 2 de julio de 2018, creemos que todavía es pronto para poder comprobar si el cambio resulta útil y necesario. La realidad es que, según los datos ofrecidos por el Consejo General del Poder Judicial, los cauces procesales de recuperación del inmueble a los que nos hemos referido anteriormente permiten a los ocupantes ilegales que puedan demorar el lanzamiento entre dos y tres años si se agota el sistema de recursos. Este es un lapso de tiempo que a todas luces parece excesivo.

Con la introducción de este nuevo mecanismo de recuperación de la posesión, determinados titulares o poseedores de una vivienda deberían poder recuperarla en un plazo de tiempo más breve. Aun así, no faltan voces que han criticado duramente que la reforma únicamente se aplique al interdicto para recobrar la posesión, así como que las personas jurídicas queden excluidas de su ámbito de aplicación.