

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

7833 *Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges.*

FELIPE VI
REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono:

PREÀMBUL

Com a conseqüència de la complexa i dura realitat socioeconòmica, s'ha produït en els últims anys un nombre considerable de desnonaments de persones i famílies en situació sobrevinguda de vulnerabilitat econòmica i d'exclusió residencial. Totes les administracions públiques han anat elaborant plans d'actuació per atendre aquestes situacions.

De manera gairebé simultània, i en la majoria dels casos sense que hi hagi cap relació amb situacions de necessitat extrema, han aparegut també fenòmens d'ocupació il·legal premeditada, amb finalitat lucrativa, que, aprofitant de manera molt reprovable la situació de necessitat de persones i famílies vulnerables, s'han emparat en l'alta sensibilitat social sobre el seu problema per disfressar actuacions il·legals per motivacions diverses, poques vegades com a resposta a la necessitat extrema. Fins i tot, s'han arribat a ocupar il·legalment habitatges de lloguer social de persones en una situació econòmica molt precària o propietat d'ancians amb pocs recursos i per abandonar-los se'ls ha exigint el pagament de quantitats a canvi d'un sostre immediat, o s'ha extorsionat el propietari o posseïdor legítim de l'habitatge per obtenir una compensació econòmica com a condició per recuperar l'habitatge de la seva propietat o que posseïa legítimament.

D'altra banda, cap dels camins legals previstos actualment en la via civil, per procurar el desallotjament de l'ocupació per la força d'immobles, és plenament satisfactori i, en tot cas, es demora temporalment de manera extraordinària, amb els consegüents perjudicis dels posseïdors legítims de l'habitatge, en molts casos també amb una situació econòmica, personal o familiar difícil.

Actualment la recuperació immediata de l'habitatge per part del propietari o el titular d'altres drets legítims de possessió d'habitatges no és senzilla en la via civil, com tampoc té una protecció suficient la funció social que han de complir els habitatges que posseeixen les entitats socials o instrumentals de les administracions públiques, per ser gestionats en benefici de persones i famílies vulnerables, atès que un percentatge massa elevat d'aquest parc d'habitatges està ocupat de manera il·legal, especialment als nuclis urbans.

Estan identificades veritables actuacions organitzades, molt lucratives i de caràcter mafiós, que pertorben i priven de la possessió d'habitatges les persones físiques a qui els correspon legítimament, o dificulten i impossibiliten la gestió dels habitatges en mans d'organitzacions socials sense ànim de lucre i d'entitats vinculades a administracions públiques, que estan dedicades a fins socials en benefici de famílies en situació de vulnerabilitat, i que amb la seva ocupació il·legal impedeixen que es puguin adjudicar a les persones o les famílies a qui correspondria segons la normativa reguladora en matèria de política social. Indisponibles, per tant, per a la finalitat per a la qual estan destinats, la qual cosa suposa un greu perjudici social.

L'ocupació il·legal, això és, l'ocupació no consentida ni tolerada, no és un títol d'accés a la possessió d'un habitatge ni té cap empara en el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne. Els poders públics, això sí, han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret i, en aquest marc, preocupar-se

particularment per aquelles persones en risc d'exclusió social. Per aquest motiu les administracions treballen en plans i actuacions que permetin generar un parc d'habitatge social per atendre de manera ràpida, àgil i eficaç les necessitats de les persones i les unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

Per tot això convé articular els mecanismes legals àgils en la via civil que permetin la defensa dels drets de titulars legítims que estan privats il·legalment i sense el seu consentiment de la possessió del seu habitatge, quan es tracta de persones físiques, entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-lo o entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social.

Si bé la legislació vigent permet acudir a la via penal, articulada sovint a l'empara dels articles 245.2 i concordants del Codi penal com a delictes d'usurpació, aquesta forma de tutela jurídica respon a una resposta pròpia del dret penal, és a dir, d'*ultima ratio*, per la qual cosa no comporta ni pot comportar una solució general que transcendeixi o substitueixi els mecanismes civils per a la tutela dels drets possessoris.

La legislació en la via civil, si bé preveu diverses opcions emparades en el Codi civil i en la Llei d'enjudiciament civil, totes presenten algun tipus de problema o de limitació en la seva aplicació en els casos d'ocupació il·legal, que és la qüestió objecte d'aquesta Llei.

Així, el mecanisme de recuperació que aborda aquesta Llei es fonamenta en el que disposa l'article 441 del Codi civil, que diu literalment: «En cap cas es pot adquirir violentament la possessió mentre hi hagi un posseïdor que s'hi oposi. Qui es cregui amb acció o dret per privar un altre de la tinença d'una cosa, sempre que el tenidor es resisteixi al lliurament, ha de sol·licitar l'auxili de l'autoritat competent».

Actualment els drets que reconeix el Codi civil es poden exercir per mitjà del judici verbal, en exercici de les accions que reconeix l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en els numerals 2n, 4t i 7è. En virtut d'això, cal interposar les demandes que pretenguin la recuperació de la plena possessió d'una finca rústica o urbana, cedida en precari, pel propietari, usufructuari o qualsevol altra persona amb dret a posseir aquesta finca. La via coneguda com a «desnonament per precari» planteja un problema d'inexactitud conceptual, amb la consegüent inseguretat en la consecució de la tutela pretesa, atès que en els supòsits d'ocupació il·legal no hi ha aquest precari, ja que no hi ha ni un ús tolerat pel propietari o el titular del legítim dret de posseir, ni cap tipus de relació prèvia amb l'ocupant.

Una altra hipòtesi prevista legalment és la que permet formular una demanda que pretengui la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o un dret per qui n'hagi estat desposseït o n'hagi estat pertorbat en el gaudi, si bé sense una adequació del procediment al fenomen de l'ocupació il·legal en les seves diferents variants actuals la via es mostra ineficaç. També presenten limitacions o ineficiències, com a resposta a aquest fenomen, aquelles altres accions que, a l'empara de la Llei hipotecària, corresponen als titulars de drets reals inscrits en el registre de la propietat, atès que hi ha causes taxades d'oposició, no les poden exercir titulars de drets que no tenen accés al registre i s'exigeix al demandat prestar una caució per poder-s'hi oposar.

Per tot això, davant de la demanda creixent de respostes àgils i eficaces sense haver de recórrer als penals, es planteja aquesta reforma en què s'adequa i actualitza el tradicional interdicte de recobrar la possessió per a una recuperació immediata de l'habitatge ocupat il·legalment que preveu l'article 250.4t de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, mitjançant el procediment que estableixen els articles 437, 441 i 444 de la mateixa Llei.

En el nou apartat 1 bis de l'article 441, en previsió que l'ocupant il·legal estigui en una situació de vulnerabilitat social, es regula l'obligació de traslladar als serveis públics competents una comunicació sobre la situació d'aquest per al cas que sigui procedent la seva actuació, sempre que atorgui el consentiment per fer-ho. Així mateix, es generalitza la regulació d'aquesta comunicació incorporant un nou apartat 4 a l'article 150, en tots els procediments en què la resolució corresponent assenyali el llançament d'un habitatge dels qui l'ocupin, sigui quina sigui la causa per la qual estiguin en aquesta situació, per donar-ho a conèixer als serveis públics competents en matèria de política social, per al cas que sigui

procedent la seva actuació, i cercar així una resposta ràpida dels poders públics quan es detectin situacions de vulnerabilitat especial.

De la mateixa manera, la disposició adicional d'aquesta Llei estableix mesures de coordinació i cooperació de les administracions públiques competents perquè aquestes comunicacions siguin eficaces.

A través de la disposició final primera s'amplia la *vacatio* de la Llei 20/2011, de 21 de juliol, del Registre Civil, fins al 30 de juny de 2020.

Article únic. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.*

Es modifica la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en els termes següents:

U. S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 150 amb el contingut següent:

«4. Quan la notificació de la resolució contingui la fixació d'una data per al llançament dels qui ocupen un habitatge, se n'ha de donar trasllat als serveis públics competents en matèria de política social per al cas que sigui procedent la seva actuació, sempre que els interessats hagin atorgat el consentiment per fer-ho.»

Dos. Es modifica el numeral 4t de l'apartat 1 de l'article 250, que passa a tenir la redacció següent:

«4t Les que pretenguin la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui n'hagi estat desposseït o pertorbat en el seu gaudi.

Poden demanar la recuperació immediata de la plena possessió d'un habitatge o part d'aquest, sempre que n'hagin estat privats sense el seu consentiment, la persona física que sigui propietària o posseïdora legítima per un altre títol, les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-la i les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social.»

Tres. S'afegeix un nou apartat 3 bis a l'article 437, amb la redacció següent:

«3 bis. Quan se sol·liciti en la demanda la recuperació de la possessió d'un habitatge o part d'aquest a què es refereix el paràgraf segon del numeral 4t de l'apartat 1 de l'article 250, aquella es pot dirigir genèricament contra els ocupants desconeguts de l'habitatge, sense perjudici de la notificació que se'n faci a qui en concret es trobi en l'immoble en el moment de dur a terme la notificació esmentada. S'ha d'adjuntar a la demanda el títol en què l'actor fonamenta el seu dret a posseir.»

Quatre. S'afegeix un nou apartat 1 bis a l'article 441, amb la redacció següent:

«1 bis. Quan es tracti d'una demanda de recuperació de la possessió d'un habitatge o part d'aquest a què es refereix el paràgraf segon del numeral 4t de l'apartat 1 de l'article 250, la notificació s'ha de fer a qui es trobi habitant-lo. Es pot fer a més als ocupants ignorats de l'habitatge. A l'efecte d'identificar el receptor i els altres ocupants, qui faci l'acte de comunicació pot anar acompanyat dels agents de l'autoritat. Si ha estat possible la identificació del receptor o els altres ocupants, se n'ha de donar trasllat als serveis públics competents en matèria de política social per al cas que sigui procedent la seva actuació, sempre que els interessats hagin atorgat el consentiment per fer-ho.

Si el demandant ha sol·licitat el lliurament immediat de la possessió de l'habitatge, en el decret d'admissió de la demanda s'ha de requerir els seus ocupants perquè aportin, en el termini de cinc dies des de la notificació d'aquella, un títol que justifiqui la seva situació possessòria. Si no s'aporta cap justificació suficient, el tribunal ha d'ordenar mitjançant una interlocutòria el lliurament immediat de la possessió de l'habitatge al demandant, sempre que el títol que hagi adjuntat a la demanda sigui suficient per acreditar el seu dret a posseir. Contra la interlocutòria

que decideixi sobre l'incident no s'hi pot interposar cap recurs i s'ha de portar a efecte contra qualsevol dels ocupants que es trobin en aquell moment en l'habitatge.

En tot cas, en la mateixa resolució en què es disposi el lliurament de la possessió de l'habitatge al demandant i el desallotjament dels ocupants, s'ha d'ordenar comunicar aquesta circumstància, sempre que els interessats hagin atorgat el consentiment per fer-ho, als serveis públics competents en matèria de política social, perquè, en el termini de set dies, puguin adoptar les mesures de protecció que si s'escau siguin procedents.»

Cinc. S'afegeix un nou apartat 1 bis a l'article 444, amb la redacció següent:

«1 bis. Quan es tracti d'un cas de recuperació de la possessió d'un habitatge a què es refereix el paràgraf segon del numeral 4t de l'apartat 1 de l'article 250, si el demandat o demandats no contesten la demanda en el termini previst legalment, s'ha de dictar sentència immediatament. L'oposició del demandat es pot fonamentar exclusivament en l'existència d'un títol suficient davant de l'actor per posseir l'habitatge o en la falta de títol per part de l'actor. La sentència estimatòria de la pretensió permet executar-la, amb la sol·licitud prèvia del demandant, sense necessitat que transcorri el termini de vint dies que preveu l'article 548.»

Disposició adicional. *Coordinació i cooperació entre administracions públiques.*

1. Les diferents administracions públiques, en l'àmbit de les seves competències respectives, han d'incorporar, en els protocols i els plans per garantir polítiques públiques en matèria d'habitatge, mesures àgils de coordinació i cooperació, especialment amb els responsables dels serveis socials en l'àmbit autonòmic i local, amb l'objectiu de prevenir situacions d'exclusió residencial i perquè resulti eficaç la comunicació que preveuen l'apartat 4 de l'article 150 i l'apartat 1 bis de l'article 441 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, a fi de donar una resposta adequada i tan immediata com sigui possible als casos de vulnerabilitat que es detectin en els procediments conduents al llançament d'ocupants d'habitatges i que exigeixen actuacions prèvies i coordinades de les administracions competents.

2. Aquests protocols i plans han de garantir la creació de registres, almenys en l'àmbit territorial de cada comunitat autònoma, que incorporin dades sobre el parc d'habitatges socials disponibles per atendre persones o famílies en risc d'exclusió.

Disposició final primera.

Es modifica la disposició final desena de la Llei 20/2011, de 21 de juliol, del Registre Civil, que passa a tenir la redacció següent:

«Disposició final desena. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor el 30 de juny de 2020, excepte les disposicions addicionals setena i vuitena i les disposicions finals tercera i sisena, que entren en vigor l'endemà de la publicació en el "Butlletí Oficial de l'Estat", i excepte els articles 49.2 i 53 del mateix text legal, que entren en vigor el dia 30 de juny de 2017.

El que disposa el paràgraf anterior s'entén sense perjudici de l'entrada en vigor el 15 d'octubre de 2015 dels articles 44, 45, 46, 47, 49.1 i 4, 64, 66, 67.3 i disposició adicional novena, en la redacció que en fa l'article segon de la Llei 19/2015, de 13 de juliol, de mesures de reforma administrativa en l'àmbit de l'Administració de justícia i del Registre Civil.

Fins a la completa entrada en vigor d'aquesta Llei, el Govern ha d'adoptar les mesures i els canvis normatius necessaris que afectin l'organització i el funcionament dels registres civils.»

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor al cap de vint dies de la seva publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,
Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 11 de juny de 2018.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN