

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### XEFATURA DO ESTADO

**7833** *Lei 5/2018, do 11 de xuño, de modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, en relación coa ocupación ilegal de vivendas.*

FELIPE VI

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei:

#### PREÁMBULO

Como consecuencia da complexa e dura realidade socioeconómica, produciuse nos últimos anos un considerable número de desafuzamentos de persoas e familias en sobrevida situación de vulnerabilidade económica e de exclusión residencial. Todas as administracións públicas desenvolveron plans de actuación para atender tales situacións.

De forma case simultánea, e na maior parte dos casos sen que exista relación ningunha con situacións de extrema necesidade, apareceron tamén fenómenos de ocupación ilegal premeditada con finalidade lucrativa que, aproveitando de forma moi reprobable a situación de necesidade de persoas e familias vulnerables, se ampararon na alta sensibilidade social sobre o seu problema para disfrazar actuacións ilegais por motivacións diversas, poucas veces respondendo á extrema necesidade. Téñense chegado a ocupar ilegalmente, mesmo, vivendas de alugamento social de persoas en situación económica moi precaria ou propiedade de anciáns con poucos recursos e, para abandonalas, exixíuselles o pagamento de cantidades a cambio dun teito inmediato, ou tense extorsionado o propietario ou posuidor lexítimo da vivenda para obter unha compensación económica como condición para recuperar a vivenda da súa propiedade ou que lexitimamente posuía.

Por outra parte, ningunha das canles legais actualmente previstas na vía civil para procurar o desaloxo da ocupación pola forza de inmobles resulta plenamente satisfactoria e, en todo caso, demórase temporalmente de forma extraordinaria, cos conseguíntes prexuízos dos lexítimos posuidores da vivenda, en moitos casos tamén cunha difícil situación económica, persoal ou familiar.

Actualmente a recuperación inmediata da vivenda polo propietario ou titular doutros dereitos lexítimos de posesión de vivendas non é sinxela na vía civil, como tampouco encontra protección suficiente a función social que deben cumprir as vivendas que teñen no seu haber as entidades sociais ou instrumentais das administracións públicas, para seren xestionadas en beneficio de persoas e familias vulnerables, posto que unha porcentaxe demasiado elevada do referido parque de vivendas se encontra ocupada de forma ilegal, especialmente nos núcleos urbanos.

Están identificadas verdadeiras actuacións organizadas, moi lucrativas e de carácter mafioso, que perturban e privan da posesión de vivendas as persoas físicas ás cales lexitimamente corresponde, ou dificultan e imposibilitan a xestión daquelas vivendas en mans de organizacións sociais sen ánimo de lucro e de entidades vinculadas a administracións públicas que están dedicadas a fins sociais en beneficio de familias en situación de vulnerabilidade, pero cuxa ocupación ilegal impide que poidan ser adxudicadas a aquelas persoas ou familias a que correspondería segundo a normativa reguladora en materia de política social. Por tanto, non están dispoñibles para o fin para o cal están destinadas, o que supón un grave prexuízo social.

A ocupación ilegal, é dicir, a ocupación non consentida nin tolerada, non é título de acceso á posesión dunha vivenda nin encontra amparo ningún no dereito constitucional a gozar dunha vivenda digna. Os poderes públicos, iso si, deben promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo ese dereito e, nese marco, preocuparse de forma particular por aquelas persoas en risco de exclusión social. De aí que as administracións veñan traballando en plans e actuacións que permitan xerar un parque de vivenda social para atender de maneira rápida, áxil e eficaz as necesidades das persoas e unidades familiares en risco de exclusión residencial.

Por todo isto convén articular os mecanismos legais áxiles na vía civil que permitan a defensa dos dereitos de titulares lexítimos que se ven privados ilegalmente e sen o seu consentimento da posesión da súa vivenda, cando se trata de persoas físicas, entidades sen ánimo de lucro con dereito a posuíla ou entidades públicas propietarias ou posuidoras lexítimas de vivenda social.

Ben que a lexislación vixente permite acudir á vía penal, articulada con frecuencia ao abeiro dos artigos 245.2 e concordantes do Código penal como delito de usurpación, esta forma de tutela xurídica responde a unha resposta propia do dereito penal, é dicir, de «ultima ratio», polo que non comporta nin pode comportar unha solución xeral que transcenda ou substitúa os mecanismos civís para a tutela dos dereitos posesorios.

A lexislación na vía civil, aínda que recolle varias opcións amparadas no Código civil e na Lei de axuízamento civil, todas elas presentan algún tipo de problema ou limitación na súa aplicación nos casos de ocupación ilegal, que é a cuestión obxecto desta lei.

Así, o mecanismo de recuperación que aborda esta lei encontra fundamento no disposto polo artigo 441 do Código civil, segundo o cal: «En ningún caso se pode adquirir violentamente a posesión mentres exista un posuidor que se opoña a iso. O que se crea con acción ou dereito de privar outro da tenza dunha cousa, sempre que o tedor resista a entrega, deberá solicitar o auxilio da autoridade competente».

Actualmente, os dereitos recoñecidos polo Código civil pódense exercer por medio do xuízo verbal, en exercicio das accións que recoñece o artigo 250.1 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, nos numerais 2.º, 4.º e 7.º Na súa virtude, cabe interpor aquelas demandas que pretendan a recuperación da plena posesión dun predio rústico ou urbano, cedido en precario, polo dono, usufrutuario ou calquera outra persoa con dereito a posuír tal predio. A canle coñecida como «desafuzamento por precario» presenta un problema de inexactitude conceptual, coa conseguinte inseguridade na consecución da tutela pretendida, dado que nos supostos de ocupación ilegal non existe tal precario, xa que non hai nin un uso tolerado polo propietario ou titular do lexítimo dereito de posuír nin ningún tipo de relación previa co ocupante.

Outra hipótese prevista legalmente é a que permite formular unha demanda que pretenda a tutela sumaria da tenza ou da posesión dunha cousa ou dun dereito por quen fose despojado delas ou perturbado no seu desfrute, ben que sen unha adecuación do procedemento ao fenómeno da ocupación ilegal nas súas distintas variantes actuais a canle é ineficaz. Tamén presentan limitacións ou ineficiencias, como resposta a este fenómeno, aquelas outras accións que, ao abeiro da Lei hipotecaria, corresponden aos titulares de dereitos reais inscritos no Rexistro da Propiedade, posto que existen causas taxadas de oposición, non poden ser exercidas por titulares de dereitos que non teñen acceso ao Rexistro e se exige ao demandado prestar caución para se poder opor.

Por todo isto, ante a demanda crecente de respostas áxiles e eficaces sen ter que recorrer ás penais, fórmase esta reforma en que se adecúa e actualiza o tradicional interdicto de recobrar a posesión para unha recuperación inmediata da vivenda ocupada ilegalmente previsto no artigo 250.4.º da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, mediante o procedemento desenvolvido nos seus artigos 437, 441 e 444.

No novo número 1 bis do artigo 441, en previsión de que o ocupante ilegal se encontre en situación de vulnerabilidade social, régulase a obriga de trasladar aos servizos públicos competentes comunicación sobre a súa situación por se procede a súa actuación, sempre que outorgue consentimento. Así mesmo, xeneralízase a regulación desta comunicación incorporando un novo número 4 ao artigo 150, en todos aqueles procedementos en que a

correspondente resolución sinale o lanzamento dunha vivenda de quen a ocupe, sexa cal for a causa pola cal se encontre en tal situación, para dar coñecemento aos servizos públicos competentes en materia de política social, por se procede a súa actuación, buscando así unha rápida resposta dos poderes públicos cando se detecten situacións de especial vulnerabilidade.

Do mesmo modo, a disposición adicional desta lei establece medidas de coordinación e cooperación das administracións públicas competentes para que resulten eficaces estas comunicacións.

A través da disposición derradeira primeira amplíase a *vacatio* da Lei 20/2011, do 21 de xullo, do Rexistro Civil, ata o 30 de xuño de 2020.

**Artigo único.** *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil.*

Modifícase a Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil, nos seguintes termos:

Un. Engádesse un novo número 4 ao artigo 150, co contido seguinte:

«4. Cando a notificación da resolución conteña fixación de data para o lanzamento de quen ocupa unha vivenda, darase traslado aos servizos públicos competentes en materia de política social por se procede a súa actuación, sempre que os interesados outorgasen o consentimento.»

Dous. Modifícase o numeral 4.º do número 1 do artigo 250, que pasará a ter a seguinte redacción:

«4.º As que pretendan a tutela sumaria da tenza ou da posesión dunha cousa ou dereito por quen fose despojado delas ou perturbado no seu desfrute.

Poderán pedir a inmediata recuperación da plena posesión dunha vivenda ou parte dela, sempre que se visen privados dela sen o seu consentimento, a persoa física que sexa propietaria ou posuidora lexitima por outro título, as entidades sen ánimo de lucro con dereito a posuíla e as entidades públicas propietarias ou posuidoras lexitimas de vivenda social.»

Tres. Engádesse un novo número 3 bis ao artigo 437, coa seguinte redacción:

«3 bis. Cando se solicite na demanda a recuperación da posesión dunha vivenda ou parte dela a que se refire o parágrafo segundo do numeral 4.º do número 1 do artigo 250, aquela poderase dirixir xenericamente contra os ocupantes descoñecidos, sen prexuízo da notificación que se realice a quen en concreto se encontre no inmovible ao tempo de levar a cabo a dita notificación. Coa demanda deberase achegar o título en que o demandante funde o seu dereito a posuír.»

Catro. Engádesse un novo número 1 bis ao artigo 441, coa seguinte redacción:

«1 bis. Cando se trate dunha demanda de recuperación da posesión dunha vivenda ou parte dela a que se refire o parágrafo segundo do numeral 4.º do número 1 do artigo 250, a notificación faráselle a quen estea a habitar aquela. Ademais, poderase facer aos ocupantes descoñecidos da vivenda. Para efectos de identificar o receptor e os demais ocupantes, quen realice o acto de comunicación poderá ir acompañado dos axentes da autoridade. Se foi posible a identificación do receptor ou dos demais ocupantes, darase traslado aos servizos públicos competentes en materia de política social por se procede a súa actuación, sempre que os interesados outorguen o consentimento.

Se o demandante solicitou a inmediata entrega da posesión da vivenda, no decreto de admisión da demanda requiriranse os seus ocupantes para que acheguen, no prazo de cinco días desde a notificación daquela, título que xustifique a súa situación posesoria. Se non se achega xustificación suficiente, o tribunal ordenará mediante auto a inmediata entrega da posesión da vivenda ao

demandante, sempre que o título que se achegou coa demanda sexa bastante para a acreditación do seu dereito a posuír. Contra o auto que decida sobre o incidente non caberá ningún recurso e levarase a efecto contra calquera dos ocupantes que se encontraren nese momento na vivenda.

En todo caso, na mesma resolución en que se acorde a entrega da posesión da vivenda ao demandante e o desaloxo dos ocupantes ordenarase comunicar tal circunstancia, sempre que os interesados outorgasen o consentimento, aos servizos públicos competentes en materia de política social para que, no prazo de sete días, poidan adoptar as medidas de protección que, de ser o caso, procedan.»

Cinco. Engádesse un novo número 1 bis ao artigo 444, coa seguinte redacción:

«1 bis. De se tratar dun caso de recuperación da posesión dunha vivenda a que se refire o parágrafo segundo do numeral 4.º do número 1 do artigo 250, se o demandado ou demandados non contestan a demanda no prazo legalmente previsto, dítarase sentenza de inmediato. A oposición do demandado poderá fundarse exclusivamente na existencia de título suficiente fronte ao demandante para posuír a vivenda ou na falta de título por parte do demandante. A sentenza estimatoria da pretensión permitirá a súa execución, logo de solicitude do demandante, sen necesidade de que transcorra o prazo de vinte días previsto no artigo 548.»

**Disposición adicional.** *Coordinación e cooperación entre administracións públicas.*

1. As distintas administracións públicas, no ámbito das súas respectivas competencias, incorporarán, nos protocolos e plans para garantir políticas públicas en materia de vivenda, medidas áxiles de coordinación e cooperación, especialmente cos responsables dos servizos sociais no ámbito autonómico e local, co obxecto de previr situacións de exclusión residencial e para que resulte eficaz a comunicación prevista no número 4 do artigo 150 e no número 1 bis do artigo 441 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, co fin de dar resposta adecuada e o máis inmediata posible a aqueles casos de vulnerabilidade que se detecten nos procedementos conducentes ao lanzamento de ocupantes de vivendas e que exixen actuacións previas e coordinadas das administracións competentes.

2. Estes protocolos e plans garantirán a creación de rexistros, ao menos no ámbito territorial de cada comunidade autónoma, que incorporen datos sobre o parque de vivendas sociais dispoñibles para atender persoas ou familias en risco de exclusión.

**Disposición derradeira primeira.**

Modifícase a disposición derradeira décima da Lei 20/2011, do 21 de xullo, do Rexistro Civil, que pasará a ter a seguinte redacción:

«Disposición derradeira décima. *Entrada en vigor.*

A presente lei entrará en vigor o 30 de xuño de 2020, excepto as disposicións adicionais sétima e oitava e as disposicións derradeiras terceira e sexta, que entrarán en vigor o día seguinte ao da súa publicación no *Boletín Oficial del Estado*, e excepto os artigos 49.2 e 53 do mesmo texto legal, que entrarán en vigor o día 30 de xuño de 2017.

O disposto no parágrafo anterior enténdese sen prexuízo da entrada en vigor, o 15 de outubro de 2015, dos artigos 44, 45, 46, 47, 49.1 e 4, 64, 66, 67.3 e disposición adicional novena, na redacción dada polo artigo segundo da Lei 19/2015, do 13 de xullo, de medidas de reforma administrativa no ámbito da Administración de xustiza e do Rexistro Civil.

Ata a completa entrada en vigor desta lei, o Goberno adoptará as medidas e os cambios normativos necesarios que afecten a organización e o funcionamento dos rexistros civís.»

**Disposición derradeira segunda.** *Entrada en vigor.*

A presente lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,  
Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 11 de xuño de 2018.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,  
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN