

EL DESAHUCIO POR PRECARIO FRENTE “OKUPAS”.

La L5/2018, de 11 de junio, ha modificado la LEC para facilitar la recuperación por parte del titular legítimo de la vivienda o del inmueble que ha sufrido una ocupación ilegal en un tiempo razonablemente rápido. Para ello ha introducido fundamentalmente una serie de modificaciones en la regulación del proceso para recuperar la posesión, sin olvidar la preocupación porqué las personas desalojadas que sufren exclusión social no queden desamparadas.

El legislador ha adecuado el interdicto de recuperar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente, previsto en el art. 250.1.4º de la LEC, procedimiento sumario que sigue por los trámites del juicio verbal con ciertas especialidades (se ha modificado los art. 150, 250.1.4º, 437, 441 y 444 de la LEC).

Artículo 250.1.4. *Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Quedan excluidas las personas jurídicas (SL, SA, Fundaciones, etc). En el caso de las Comunidades de Bienes, en la medida que son entes sin personalidad jurídica, habrá que estar a su formación si es solo de personas físicas tendrá cobertura, pero si la forma personas jurídicas quedará excluida.

Es posible que los okupas se centren en este tipo de viviendas pertenecientes a personas jurídicas que no disponen de protección jurisdiccional.

Respecto a las notificaciones (art.150.4 LEC) establece la obligación de dar traslado a los servicios públicos en política social, de conformidad con el art.441.1.bis 1 de la LEC. La notificación se hará a quien se encuentre habitando la vivienda, pudiéndose hacer además a los ignorados ocupantes (recomendamos hacerlo en aquellos casos en los que hay creencia o indicios de otros ocupantes). La LEC ha autorizado al SAC para ir acompañado por los agentes de la autoridad para identificar a los ocupantes.

El 437.3.bis de la LEC permite expresamente que la demanda se dirija contra los ignorados o desconocidos ocupantes de la vivienda.

Se establece que la demanda deberá acompañar título en el que el actor funde su derecho a poseer. Si el demandante ha solicitado la inmediata entrega de la posesión el LAJ requerirá a los ocupantes para que aporten, en 5 días desde la notificación, título que justifique su situación posesoria (art.265.1.1º LEC).

La justificación deberá ser suficiente porque sino el tribunal dictará Auto acordando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante siempre que su título de derecho a poseer también sea suficiente.

Contra el auto no cabe recurso (441.2 bis II LEC), y se llevará a cabo contra todos los ocupantes de la vivienda.

Si los demandados no contestan a la demanda en el plazo de los 10 días (438.1 LEC) se dictará inmediatamente sentencia.

La oposición sólo podrá fundarse en:

- Existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda.
- Falta de título del demandante.

Instada la ejecución de sentencia no será preciso respetar el plazo de 20 días de cortesía (548 – 444.1 bis LEC).