

La nueva normativa anti-okupas entró en vigor el lunes día 2 de julio



Manuel Sosa Márquez

Secretario General Letrado de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona.

La modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de la nueva Ley 5/2018 de 11 de junio, recientemente aprobada por el Congreso de Diputados y conocida comúnmente como la nueva normativa ANTI OKUPAS entró en vigor el lunes día 2 de julio, después de varios años de lucha por parte de las entidades representativas y de defensa de la propiedad y los propietarios como son las CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA que comparecieron en su momento en el Congreso de Diputados para exponer sus argumentos a favor de esta nueva normativa y de lo injusto que era el hecho de sufrir una ocupación por parte de usurpadores y ocupantes de viviendas que en ese momento no estaban sus propietarios dentro.

Con esta nueva Ley se espera que se pueda solucionar de una manera efectiva la problemática derivada de un fenómeno que iba al alza y quedaba impune, las ocupaciones realizadas de manera premeditada y con una finalidad lucrativa realizadas por grupos organizados o individuos delincuentes que se aprovechaban de la situación de necesidad de personas y familias que estaban sin hogar y sin muchas posibilidades de obtenerla y de la enfarragosa normativa legal y la lentitud y escasez de los medios operativos judiciales.

Esta nueva Ley articula un nuevo mecanismo legal, se supone, que rápido y ágil que permitirá recuperar la posesión sobre la vivienda o propiedad cuando su propietario ha estado desposeído de ella o se le ha ocupado sin su consentimiento o de manera ilegal su vivienda o propiedad.

Si un propietario se encuentra en esta situación de que su vivienda o propiedad ha sido ocupada de manera ilegal, ilegítima y sin su consentimiento, aparte de llamar a la Policía para efectuar la denuncia correspondiente, como al que le han robado su coche o su móvil, deberá presentar en su caso, si el ocupante persiste en su ocupación ilegal una demanda en el Juzgado basada en esta nueva especialidad procedimental, en base al artículo 250.1 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se trata de una acción de ejercicio de tutela sumaria de la posesión y quien la puede ejercitar son los propietarios actuales de la vivienda o aquella persona titular del derecho que ha estado usurpado.

Eso quiere decir que tanto el propietario, como el nudo propietario, incluso un arrendatario y otros titulares de derechos reales o personales sobre la cosa que comporten posesión sobre la misma, que en este nuestro problema, es una vivienda o una casa, segunda residencia o local, o sea un bien inmueble.

Al amparo de esta nueva regulación, los sujetos que tienen derecho pueden pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda, casa o inmueble, siempre que se hayan visto privados y desposeídos de ella sin su consentimiento.

Se puede reseñar que la persona física o propietario queda protegido y puede usar la nueva regulación independientemente del número de fincas que tenga y sin embargo no están protegidas por esta nueva Ley las sociedades mercantiles y otras personas jurídicas, aunque solo tenga una vivienda, lo cual sin duda es una cuestión muy discutible, pues parece que el derecho de propiedad no es igual para todos al hacer esta distinción entre personas físicas y jurídicas. Obviamente los Bancos y Entidades Financieras no les ampara esta ley, sino solo a los propietarios particulares que eran los grandes afectados. Los Bancos hasta se despreocupaban de sus pisos ocupados, causándose grandes molestias a las comunidades de vecinos.

Es importante en términos jurídicos y para expertos que no estamos exactamente ante un nuevo procedimiento, sino ante una especialidad de la acción de tutela sumaria de retener o recuperar la posesión, prevista en el artículo 250.1 4º de la LEC, los anteriormente y antiguos conocidos interdictos. Mediante este mecanismo especial se podrá instar a modo de medida cautelar anticipada, la inmediata recuperación de la posesión, caso de que sean aplicables ciertos requisitos específicos para este procedimiento.

Así se habrá de aportar el título de propiedad o en el que la parte demandante fundamente su derecho de posesión, por lo que puede darse el paradójico caso, de que el demandante sea un legal y legítimo inquilino por ejemplo de un apartamento y al que le han entrado y ocupado su apartamento que disfruta en régimen de alquiler. O sea, que casuística va a haber mucha.

¿Y quien ha ocupado mi piso, sino sé quién es ni cómo se llama?, caso muy habitual; pues la demanda puede interponerse genéricamente contra los desconocidos o ignorados ocupantes, que no tenemos por qué saber su identidad ni cuantos son y obviamente el Juzgado podrá ir acompañado de Agentes de la Autoridad o Fuerza Pública para efectuar las identificaciones. No obstante, dentro del marco jurídico legal garantista que nos encontramos en el Derecho español permite a los ocupantes ejercer su derecho oponiéndose o no al desalojo inmediato, acreditando el título por el que ocupan la vivienda. En caso de ordenarse la inmediata entrega de la posesión, que es lo de esperar en la mayoría de supuestos, esta orden de entrega es parecida a la figura de la medida cautelar, por lo que sin perjuicio del inmediato desalojo de los ocupantes, el procedimiento puede continuar su curso hasta sentencia. De momento se recupera la vivienda y si hay oposición argumentada pues se puede continuar con el juicio, pero con la cosa recuperada.

En todo caso, la misma Resolución que acuerda la entrega de la posesión y el desalojo, ordenará comunicar también esta circunstancia a los servicios públicos sociales para que en un término de 7 días adopten las medidas de protección que consideren pertinentes. (por ej. si hubiera menores)

En caso de que la parte demandada no conteste a la demanda, de acuerdo con la nueva regulación, se dictará sentencia de inmediato y la cual se puede ejecutar previa solicitud del demandante sin esperar a que transcurra el plazo de 20 días para su firmeza como ya sucede con la posibilidad de ejecución anticipada, en los desahucios por falta de pago o expiración del plazo.

Y cuidado, que el plazo para presentar esta acción es de un año a partir del acto de la ocupación por lo que la interposición de esta acción debe ser pronta y rápida al tener conocimiento de la ilícita ocupación, pues su tolerancia y conocimiento en el tiempo, puede dar lugar a que esta acción específica no sea tan fulminante.

Manuel Sosa Márquez

Secretario General Letrado de la Cambra de la Propiedad Urbana de Tarragona.