

Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas

Álvaro Rueda Tortuero

Magistrado

EXTRACTO

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, constituye uno de los más decididos remedios del legislador para proteger, a través de vías procesales rápidas, el derecho de propiedad privada frente al fenómeno «okupa», en un intento de sortear la actual saturación que experimenta la Administración de Justicia, al tiempo que de facilitar a las Administraciones públicas competentes la puesta en práctica de programas de coordinación orientadas a proveer de vivienda a las personas y familias en riesgo de exclusión residencial, que han sido objeto de desalojo.

Palabras clave: vivienda; ocupación ilegal; okupas; juicio verbal.

Fecha de entrada: 20-06-2018 / Fecha de aceptación: 28-06-2018

Comments on Law 5/2018, of June 11, modification of Law 1/2000, of January 7, of Civil Procedure, in relation to the illegal occupation of housing

Álvaro Rueda Tortuero

ABSTRACT

The Law 5/2018, of June 11, of modification of the Law 1/2000, of January 7, of Civil Procedure, in relation to the illegal occupation of houses, constitutes one of the most decided remedies of the legislator to protect, through rapid procedural channels, the right of private property against the «squat» phenomenon, in an attempt to overcome the current saturation experienced by the Administration of Justice, while providing the competent public administrations with the implementation of programs of coordination aimed at providing housing to people and families at risk of residential exclusion, who have been the object of eviction.

Keywords: houses; illegal occupation; movement squatter; verbal proceedings.

Sumario

- I. La ocupación ilegal de viviendas: una lacra social
- II. Una respuesta judicial insatisfactoria al fenómeno de la ocupación ilegal
- III. La respuesta civil. Del precario a la tutela sumaria de la posesión
- IV. Novedades procedimentales
 - 1. El desalojo exprés preventivo
 - 2. El emplazamiento de los okupas
 - 3. La coordinación de los juzgados y de las Administraciones públicas en los supuestos de desalojo

Cómo citar este estudio:

Rueda Tortuero, Á. (2018). Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. *Revista Ceflegal*, 210, 5-22.

I. LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS: UNA LACRA SOCIAL

Con fecha 12 de junio de 2018, el BOE (n.º 142) publicó la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, por la que se intenta dar respuesta a la demanda social, largamente planteada, de dotar de mayor celeridad a los procedimientos de desahucio de viviendas que han sido objeto del hoy conocido como fenómeno «okupa», mediante la articulación de un sencillo trámite procesal inserto en el ámbito objetivo de la regulación del juicio verbal que no busca sino adelantar a un momento inicial del mismo, y de forma precautoria, el esfuerzo valorativo del juzgador acerca de la legitimidad o no del detentador demandado a mantenerse en el uso del inmueble.

Con independencia de la corrección dogmática de la ubicación de la acción ejercitada por el poseedor legítimo en el texto procesal, cuestión esta que analizaremos posteriormente, la reforma no pretende sino establecer muros de contención a una lacra que viene afectando muy negativamente a las políticas públicas de vivienda social, a los derechos de los propietarios, al mercado de alquiler y en general al mercado inmobiliario y del crédito para financiar su adquisición, y que debe su origen al estallido de la crisis financiera con origen en el mercado americano de las hipotecas *subprime* o de alto riesgo que se extendió rápidamente a partir de la segunda mitad del año 2007, provocando una de las mayores turbulencias financieras a nivel mundial que se conocen y que terminó golpeando dramáticamente las economías de las familias medias limitando, si no cercenando, sus posibilidades de acceso a una vivienda.

La propia exposición de motivos comienza por describir someramente la perversidad del fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas haciendo referencia a la proliferación de auténticas organizaciones o estructuras que, con finalidad lucrativa y «aprovechando de forma muy reprochable la situación de necesidad de personas y familias vulnerables», orquestan la ocupación de inmuebles de propiedad privada o pública a fin de crear un mercado de alquiler paralelo, cuando no de perpetrar acciones de naturaleza delictiva a través de la extorsión, la amenaza o la coacción a sus propietarios, con el fin de obtener unos beneficios, aun a costa de personas y familiares en situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social.

Son muy diversas las formas en que estos grupos organizados o mafias vienen actuando en las áreas metropolitanas. Es el caso de inmuebles titulados por empresas públicas, como SAREB o IVIMA, o por fondos de inversión, grupos financieros y bancos tenedores de un vasto parque de viviendas adjudicadas en procesos de ejecución hipotecaria por impago de las obligaciones dimanantes de préstamos suscritos para su adquisición, que son ocupadas para ser ofrecidas, a

bajo precio, con o sin la cobertura ficticia de un falso contrato de alquiler, a personas y familias que, por carecer de recursos, no pueden afrontar el pago del elevado importe de los alquileres. O el caso de la simple ocupación de viviendas vacías para exigir de los propietarios el abono de un «impuesto» o cualquier otra prestación como forma de chantaje para liberar el inmueble.

Correlativamente son también diversos los perjuicios que estas prácticas generan. Desde la privación del *ius utendi* o *ius fruendi* prototípico del derecho de propiedad privada, hasta las violaciones más flagrantes de los derechos a la libertad y seguridad personal de los propietarios, como forma más grosera de quebranto del ordenamiento jurídico y la paz social, pasando por la proliferación de negocios que ofrecen a los propietarios el desalojo de los ocupantes por vías no jurisdiccionales o no negociadas, o el grave deterioro de la convivencia en las comunidades de propietarios, las defraudaciones de fluido eléctrico y análogas, la retracción del mercado inmobiliario como valor seguro de inversión y la disminución de la disponibilidad de viviendas de alquiler y con ello la limitación de la movilidad geográfica de trabajadores y de la libre circulación de las personas, entre otras.

II. UNA RESPUESTA JUDICIAL INSATISFACTORIA AL FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL

Frente a lo anterior, la reacción del ordenamiento jurídico ha venido sustanciándose a través de dos vías procedimentales diversas y no necesariamente complementarias: la penal, a través de la figura de la usurpación de bienes inmuebles prevista en el artículo 245.2 del Código Penal, y la civil, a través de las conocidas acciones interdictales con base en los artículos 441¹ y 446² del Código Civil.

No es necesario adelantar que la reforma procesal analizada responde a la ineficacia de los dos instrumentos indicados en términos de celeridad e inmediatez ante situaciones de despojo o expolio abrupto, que, sin embargo, no encuentra justificación en la inoperancia del diseño procesal de cada uno de los procedimientos, sino en la infradotación actual de los juzgados causante de ratios de respuesta insuficientes a pesar de los plazos procesales relativamente cortos que la ley les reserva.

En efecto, la respuesta jurisdiccional penal ante el fenómeno okupa ha venido encontrando su principal escollo en los principios de intervención mínima y fragmentariedad del Derecho penal que, de alguna manera, obliga a los tribunales a interpretaciones y aplicaciones restrictivas y por ende a actuar ante condiciones singulares que la jurisprudencia se ha encargado de ir perfilando con

¹ Artículo 441 del CC: «En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente».

² Artículo 446 del CC: «Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si es inquietado en ella debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios legales y procedimientos establecidos».

base en parámetros de cierta gravedad. Entre ellos, y como resume la STS n.º 800/2014, de 12 de noviembre, Sala de lo Penal, Sección 1.ª, rec. núm. 2374/2013, ponente Ilmo. Sr. Conde Pumpido:

- a) La ocupación, sin violencia o intimidación, de un inmueble, vivienda o edificio que en ese momento no constituya morada de alguna persona, realizada con cierta vocación de permanencia.
- b) Que esta perturbación posesoria puede ser calificada penalmente como ocupación, ya que la interpretación de la acción típica debe realizarse desde la perspectiva del bien jurídico protegido y del principio de proporcionalidad que informa el sistema penal (art. 49.3.º de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea). Desde ambas perspectivas la ocupación inmobiliaria tipificada penalmente es la que conlleva un riesgo relevante para la posesión del sujeto pasivo sobre el inmueble afectado, que es lo que dota de lesividad y significación típica a la conducta, por lo que las ocupaciones ocasionales o esporádicas, sin vocación de permanencia o de escasa intensidad, son ajenas al ámbito de aplicación del tipo.
- c) Que el realizador de la ocupación carezca de título jurídico que legitime esa posesión, pues en el caso de que hubiera sido autorizado para ocupar el inmueble, aunque fuese temporalmente o en calidad de precarista, la acción no debe reputarse como delictiva, y el titular deberá acudir al ejercicio de las acciones civiles procedentes para recuperar su posesión.
- d) Que conste la voluntad contraria a tolerar la ocupación por parte del titular del inmueble, bien antes de producirse, bien después, lo que especifica este artículo al contemplar el mantenimiento en el edificio «contra la voluntad de su titular», voluntad que deberá ser expresa.
- e) Que concurra dolo en el autor, que abarca el conocimiento de la ajeneidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unido a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito, es decir, la efectiva perturbación de la posesión del titular de la finca ocupada³.

³ AAP de Barcelona, Sección 9.ª, de 2 de febrero de 2018: «Añadiéndose con relación a la discusión acerca de cuándo estamos ante una conducta punible, que diversas Audiencias Provinciales, en los últimos años, han llevado a cabo un intento de diferenciación que se puede sistematizar en los siguientes puntos:

No puede reputarse punible cualquier perturbación de la posesión, incluso aquellas que se desarrollen bajo la forma de ocupación, sino solo las ocupaciones que supongan un riesgo para el bien jurídico protegido de la posesión del titular (AP de Cádiz, Sección 8.ª, de 6 de octubre de 2000, y AP de Las Palmas, Sección 1.ª, de 13 de octubre de 2000).

Conforme a ello, la ocupación punible solo sería aquella en que el ocupante tiene la intención evidente de ejercer derechos posesorios sobre el inmueble ocupado (SAP de Burgos, S, Sección 1.ª, de 17 de enero de 2000 y AP de Córdoba, Sección 1.ª, de 9 de octubre de 2000), lo que se puede poner de manifiesto con la permanencia en la vivienda ocupada.

No serían punibles las ocupaciones de fincas abandonadas o ruinosas (SAP de Barcelona, Sección 3.ª, de 16 de enero de 2003, y AP de Huelva, Sección 1.ª, de 5 de febrero de 2004) o de un solar (AP de Madrid, Sección 16.ª, de 15 de abril de 2002) ni aquellas en que exista una posesión «socialmente manifiesta» (SAP de las Palmas, Sección 1.ª, de 13 de octubre de 2000).

Estas particulares exigencias generan resoluciones judiciales vacilantes que discurren entre el sobreseimiento del procedimiento penal con remisión del perjudicado a la vía jurisdiccional civil como más adecuada para el conocimiento del asunto o la prosecución del mismo, aunque, en cualquier caso, renuentes por regla general a otorgar una tutela cautelar inmediata en forma de desalojo o lanzamiento *ex* artículos 13 y 544 y concordes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrím.), lo cual aboca al perjudicado a un procedimiento penal que no proporcionará la restitución del bien como contenido de la pretensión civil acumulada a la acción penal conforme a los artículos 112 de la LECrím. y 110 del Código Penal, sino tras un periodo de tiempo, que en el mejor de los casos no será inferior a un año desde que se presentó la denuncia, siempre que no se haya tramitado como juicio rápido que haya concluido por sentencia condenatoria consentida por el autor, en cuyo caso, sí podría hablarse de márgenes de tiempo ciertamente más ajustados.

Pero también desde la óptica de la protección jurisdiccional civil, la respuesta del Estado no se caracteriza por la eficacia disuasoria de actos depredatorios de ocupación ilegal, pues, como vemos, los responsables encuentran en la capitalización de los tiempos medios de la justicia la fuente de sus beneficios económicos.

III. LA RESPUESTA CIVIL. DEL PRECARIO A LA TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN

El procedimiento de juicio verbal como procedimiento base para la sustanciación de las acciones protectoras de la posesión (antiguas acciones interdictales de retener y recobrar la posesión o de desahucio por precario) está igualmente sujeto a las carencias de la Administración de Justi-

Del mismo modo tampoco serían punibles, con arreglo a este tipo penal, las ocupaciones temporales, transitorias u ocasionales, como pueden ser las meras entradas para dormir (SAP de Málaga, Sección 2.ª, de 9 de octubre de 2000), o sin vocación de permanencia (SAP de Barcelona, Sección 5.ª, de 14 de mayo de 2003, y Valencia, Sección 4.ª, de 9 de mayo de 2001).

En el mismo sentido, la SAP de Granada, Sección 1.ª, de 29 de mayo de 2000, entiende que el hecho punible ha de consistir en un apoderamiento físico del inmueble, que ocasione una desposesión continuada, permanente y estable en el tiempo del titular. Se añade lo indicado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 2.ª, de 3 de febrero de 2011 en el sentido de que la posesión constituye una situación fáctica, que está amparada por el ordenamiento jurídico con una tutela específica, la llamada tutela interdictal que proclaman los artículos a 446 del Código Civil.

A este amparo de carácter civil de los interdictos posesorios, el legislador de 1995 ha sumado la protección penal, definida como delito en la conducta del artículo 245.2 del Código Penal, al entender el legislador que era necesario regular la conducta que venía extendiéndose bajo la denominada «okupación», fenómeno que se ha extendido con sus diferentes modalidades y con el objeto de dotar de una mayor protección, no solo civil, a través de la tutela judicial protectora sumarial, las acciones interdictales, sino también penal, al derecho a la propiedad e incluso de posesión de bienes inmuebles.

La intervención penal sobrevenida obliga a los tribunales de este orden jurisdiccional a una interpretación, que, acorde, con los principios básicos que informan el estado de Derecho, permita establecer el límite que separa el ámbito de protección del interdicto posesorio y del precepto penal. Se trata de establecer, por razones de seguridad jurídica, criterios consistentes y coherentes, que permitan resolver en cada situación particular la posible tipicidad de la conducta concreta realizada».

cia que todos conocemos, no existiendo en la legislación procesal un incidente o trámite específico que dé solución celeré y urgente a supuestos clamorosos y manifiestos de ocupación ilegal.

El actual artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) determina los trámites del juicio verbal para decidir sobre las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca (supuesto del n.º 2 del apartado 1); 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 (supuesto del n.º 4 del apartado 1); y las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación (supuesto del n.º 7 del apartado 1).

Para el supuesto contemplado en el número 4, el apartado n.º 1 del artículo 439 previene además un requisito de procedibilidad de naturaleza temporal consistente en el transcurso máximo de un año desde que haya tenido lugar el acto de perturbación o despojo para poder interponer la demanda, transcurrido el cual quedará expedita la vía del procedimiento ordinario más largo y costoso.

Asimismo, para el contemplado en el número 7, la demanda exigirá que se hayan expresado las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere; 2.º, salvo renuncia del demandante, la expresión de la caución que ha de prestar el demandado, en caso de comparecer y contestar, para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio; y 3.º, que se acompañe a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante.

Para explicar el giro conceptual operado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, resulta indicado recordar que ha venido siendo práctica forense inveterada el tratamiento procesal de los supuestos del fenómeno de la ocupación ilegal por los cauces del juicio verbal de desahucio por precario, forzando si se quiere con ello una institución que favorecía sin duda el ejercicio de la acción de recuperación de la posesión al no estar sujeta a los limitados plazos de las acciones interdictales.

Sentencias como la STS n.º 300/2015, de 28 de mayo, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, rec. núm. 1355/2013, ponente Xavier O' Callaghan Muñoz (NCJ060058) con cita en la de 26 de diciembre de 2005, después de señalar que el precario es una institución procedente del Derecho romano (*precarius*, de *preces*)⁴ que no se regula específicamente en el Código Civil, aunque se menciona la LEC y se desarrolla por la jurisprudencia, lo concibe como una variedad del comodato (art.

⁴ El Derecho romano distinguía contrato de comodato –atribución del uso de la cosa para uso determinado– y contrato de precario –contrato innominado, cesión gratuita de la posesión revocable al arbitrio del cedente– (Digesto).

1.750 Código Civil) o como una simple situación posesoria, puntualizando que la jurisprudencia ha considerado el precario en un sentido muy amplio, sin entrar en conceptualizaciones dogmáticas. Se trataría del disfrute o simple tenencia de una cosa sin título y sin pagar merced o de detentar una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño o sin ella, carente de título o abusiva; lo resume como situación de hecho que implica la utilización gratuita de una cosa ajena; en todo caso, falta de título que justifique la posesión; y también, en todo caso, sin pagar merced⁵.

Como vemos, el precario, como instituto jurídico de clara creación jurisprudencial, es hogar para la ocupación ilegal, como situación de hecho, en una indudable interpretación amplia o generosa con fines eminentemente prácticos⁶. Pero esta doctrina jurisprudencial, ciertamente incontestada desde los tribunales, y fraguada al amparo del derogado artículo 1.565 de la antigua LEC de 1881⁷, no deja sin embargo de presentar algunas tensiones dogmáticas desde el momento en que el supuesto del n.º 2 del apartado 1 del artículo 250 de la actual LEC hace expresa referencia a la cesión en uso del inmueble como presupuesto de la acción de desahucio por precario, lo que es tanto como exigir la concurrencia de un acto inicial de consentimiento o, cuando menos, de tolerancia en favor del tercero, que no parece compadecerse con la situación posesoria nacida de los genuinos actos de despojo en que en definitiva consiste la ocupación ilegal.

Es precisamente la Ley 5/2018, de 11 de junio, la que modificando el numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, sustrae las demandas relacionadas con la recuperación de la posesión de bienes inmuebles perdida por un acto de ocupación ilícita del ámbito del juicio por precario, para reconducirlas al ámbito propio de las tradicionales acciones interdictales, añadiendo un segundo párrafo aclaratorio con la siguiente redacción:

«4.º 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

⁵ Al precario se refiere el artículo 1.750 del Código Civil como una subespecie del contrato de comodato caracterizado por el hecho de la cesión de la cosa, revocable por la sola voluntad del cedente, sin determinación de su duración ni del uso a que es destinada («Si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y este no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad»).

⁶ El Tribunal Supremo en sentencias como la n.º 1022/2005, de 26 de diciembre de 2005, Sección 1.ª, ponente Encarnación Roca Trías (NCJ042769), hace referencia a un cuerpo de doctrina consolidado en sentencias como la de 30 de octubre de 1986 al definir el precario como el «disfrute o simple tenencia de una cosa sin título y sin pagar merced, por voluntad de su poseedor, o sin ella» o como la situación en que «sin pagar merced utilizan un inmueble sin título para ello» (STS de 5 de diciembre de 1934) con independencia de si existió o no alguna vez título jurídico.

⁷ El artículo 1.565 del Real Decreto de 3 de febrero de 1881 por el que se aprueba el proyecto de reforma de la Ley Enjuiciamiento civil dispone que «procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda [...] 3.º Contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación, para que la desocupe».

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».

Con ello, el legislador parece optar por reservar el precario a aquellas situaciones posesorias que se iniciaron, cuando menos, por un acto de mera tolerancia, relegando a la acción interdictal los supuestos de despojo o posesión clandestina o violenta. Y si bien es cierto que esta facultad solo parece reconocerse a determinadas categorías de personas (quedan excluidos los inmuebles pertenecientes a las entidades privadas con ánimo de lucro, como son las entidades bancarias, cajas de ahorros, fondos de inversiones o de titulización, etc.), no podrá el intérprete o aplicador del derecho desconocer la fuerza uniformizadora de este nuevo precepto forzando una disociación conceptual contraria al ser de las cosas.

La primera consecuencia de esta reubicación sistemática del fenómeno de la ocupación ilegal dentro del nuevo marco procesal es que la acción para recuperar la posesión del inmueble está sujeta al plazo de caducidad de un año previsto en el artículo 439 de la LEC⁸, en lógica coherencia con lo dispuesto en el artículo 460⁹. De esta forma, vencido el meritado plazo, únicamente le resta al interesado impetrar la protección de su derecho, generalmente a través de una acción reivindicatoria, por los cauces del procedimiento del juicio ordinario habida cuenta el valor actual de una vivienda.

Por ello, en previsión a las dificultades que habrán de afrontar las personas legitimadas activamente como consecuencia del transcurso de un plazo de caducidad tan perentorio como el señalado, no serán extrañas las estrategias procesales que intenten en los juzgados acomodar sus demandas a las prescripciones del supuesto del ordinal 2.º de apartado 1 del artículo 250 de la LEC, alegando que no pidiendo la protección del hecho posesorio en sí mismo, como *ius possidendi* o posesión natural, resulta más adecuado el procedimiento de desahucio por precario (rescatando con ello el tradicional concepto jurisprudencial abierto de precario como la posesión sin

⁸ El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, con la finalidad de excluir el plazo de caducidad previsto en el artículo 439.1 de la LEC propuso la adición de una nueva disposición final de modificación del artículo 1968.1.º del Código Civil, con la siguiente redacción: «Disposición final primera. Modificación del artículo 1968.1.º del Código Civil. El número 1.º del artículo 1968 del Código Civil queda redactado en los siguientes términos: "Prescriben por el transcurso de un año: 1.º La acción para recobrar o retener la posesión, salvo que se trate de la ocupación de una vivienda o parte de ella por la persona física o entidad sin ánimo de lucro con derecho a poseerla que se haya visto privado de ella sin su consentimiento"».

⁹ SAP de Valencia de 16 de mayo de 2018, Civil, Sección 8.ª: «Este plazo es de caducidad, con la consecuencia de ser apreciable de oficio (SSTS de 26 de noviembre de 2002, 10 de noviembre de 2004, 11 de abril de 2005 y 8 de marzo de 2008) y su imposibilidad de interrupción, tratándose, asimismo, de un requisito de procedibilidad que puede ser apreciado *ad limine litis* o en el momento de dictar sentencia, si se ha acreditado su transcurso a lo largo del procedimiento, incumbiendo la carga de la prueba de que no ha transcurrido al actor. Por último, su cómputo se inicia en el momento en que se ha producido el acto de despojo, realizándose este de fecha a fecha, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil».

título, con independencia de la causa originadora de esa situación) para, así, oponer la posesión como derecho (*ius possessionis*) frente a la posesión como hecho o detentación simple que ha implicado el acto de despojo.

En estos casos, el artículo 460 del Código Civil¹⁰, sin duda, servirá como precepto de cobertura para reivindicar la interpretación clásica del desahucio por precario al considerar que la posesión a la que se refiere el supuesto del n.º 4 del apartado 1.º del artículo 250 de la LEC, tanto antes como después de la actual reforma operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, es la que de forma actual y material se venía disfrutando, quedando fuera de estos supuestos los casos de propiedades inmobiliarias sujetas a situaciones de interinidad, como la que se produce en el seno de las comunidades hereditarias antes de la partición, o antes de la aceptación de la herencia; viviendas en aparente estado de abandono; viviendas pertenecientes a un parque destinado a alquiler social mientras no se dan los presupuestos administrativos para integrarlas en el mercado de alquiler, entre otros muchos supuestos. Interpretación que, no obstante, habrá de salvar el escollo que representa la expresión distorsionante «acreditación del derecho a poseer» a que se refiere el nuevo apartado 1 bis del artículo 441.

Y decimos distorsionante por cuanto el procedimiento regulado en el n.º 4 de tutela sumaria de la posesión (el antiguo interdicto de retener o recobrar) es un juicio sumario especial destinado únicamente a proteger el estado posesorio actual como situación meramente fáctica frente a acciones que suponen alteración también fáctica de este estado, con independencia no solo de los derechos de propiedad u otros derechos reales que pueden subyacer en el conflicto, sino también del mismo derecho a poseer, pues de lo que se trata es de conservar la paz jurídica de forma provisional impidiendo manifestaciones o comportamientos informados únicamente por el *animus spoliandi*¹¹ de su autor, de manera que, al introducir la mención expresa al derecho a poseer, se

¹⁰ Artículo 460 del Código Civil: «El poseedor puede perder su posesión: 1.º Por abandono de la cosa. 2.º Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito. 3.º Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar esta fuera del comercio. 4.º Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.

¹¹ Ilustrativa es la SAP de Cáceres de 14 de diciembre de 2015, Civil, Sección 1.ª, con cita en la SAP de Málaga, Sección 6.ª, de fecha 8 de marzo de 1997: «El Interdicto de Retener o Recobrar es un juicio sumario, especial, abreviado y con características propias, destinado a proteger la posesión actual como hecho, contra las perturbaciones que la dañan o contra el despojo ya consumado, por lo que su auténtico objeto es una pretensión dirigida a recuperar la posesión, que arrastra, por definición, la ausencia de un título jurídico en que se plasme su derecho subjetivo o, por lo menos, no necesita llevarlo consigo; en esta clase de juicios solamente se ventilan problemas de hecho, de la posesión como una realidad activa que opera por su misma actuación y efectividad, con abstracción del derecho que pueda amparar ese estado, y que en algunos casos puede ser incluso antijurídico, por lo que no es dable discutir en este procedimiento a quién corresponde el derecho a la propiedad o posesión definitivas, lo que deberá ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente; por ello el propio titular de cualquier derecho real, aunque lo tenga inscrito, carece en absoluto de la defensa interdictal, si de hecho no posee, y así para que el propietario pueda interponer un interdicto, debe poseer en el momento del despojo, es decir, tener la posesión física, real, tangible de la cosa o derecho de que sea propietario, ya que la pretensión interdictal se da precisamente por el carácter de poseedor y no por el de propietario, para defender el cual tiene las acciones pertinentes entre las que no se encuentra la interdictal de retener o recobrar».

puede estar desnaturalizando la esencia del procedimiento regulado en ese número, abriendo de forma práctica el precepto a todos aquellos supuestos que tradicionalmente se venían sustanciando a través del juicio verbal de desahucio por precario, según lo más arriba indicado.

IV. NOVEDADES PROCEDIMENTALES

1. EL DESALOJO EXPRES PREVENTIVO

La segunda novedad que incorpora la reforma es el procedimiento o incidente que introduce el nuevo apartado 1 bis al artículo 441 de la LEC con la finalidad de agilizar al máximo el desalojo de los ocupantes ilegales. Podríamos decir que esta nueva regulación, como respuesta contundente del legislador ante la lacra social que representa el movimiento okupa, constituye la clave de bóveda de la arquitectura de la reforma de la que pende el resto de previsiones, de la que no son sino meros requerimientos técnicos a fin de armonizar mejor su imbricación en el nuevo sistema.

Dispone el nuevo apartado que: «1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados. Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.

En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan».

De la dicción del precepto se desprende sin lugar a dudas la voluntad de insertar en juicio verbal un sencillo incidente consistente en el requerimiento que dirigirá el juzgado al ocupante u ocupantes que se hallaren en ese momento haciendo uso de la vivienda, para que en el breve

plazo de cinco días aporten el título que acredite su derecho a poseer, estableciendo que de no presentarse o ser este insuficiente, el juzgado acordará sin más el desalojo y la entrega del inmueble al demandante.

Para la aplicación del «desalojo exprés» se precisarán las siguientes condiciones:

- a) Ha de ser interesado expresamente por el demandante en la demanda, no pudiendo actuar el juzgado *ex officio*. Se trata de una mera facultad de derecho dispositivo que corresponde emplear en exclusiva al titular con mejor derecho a poseer.
- b) La petición de desalojo solo es ejercitable en el ámbito objetivo de demandas de protección sumaria del derecho a poseer conforme a los trámites del número 4 del apartado 1.º del artículo 250 de la LEC. Por consiguiente, no es ejercitable en el marco del numeral 2 ni puede ser contenido de tutela cautelar para otro tipo de procedimientos.
- c) La legitimación activa corresponde únicamente a las personas físicas que sean propietarias o poseedoras legítimas en virtud de cualquier otro título que les conceda la facultad de usarla o disfrutar de la cosa; entidades sin ánimo lucro de todo tipo, lo que excluye a las entidades que tenga por objeto cualquier tipo de empresa; y finalmente las entidades públicas titulares o poseedoras de viviendas destinadas a dar respuesta de vivienda a los colectivos más desfavorecidos a través de las distintas fórmulas de alojamiento social.

En este último grupo se incluyen, desde luego, las viviendas pertenecientes a los programas de parque público para cesión en arrendamiento, procedentes de entidades privadas (financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios o fondos de titulización) que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular y cuya gestión es asumida por la Administración pública autonómica o por sus sociedades instrumentales, y entiendo que también, aunque no se hace mención expresa, a esas mismas entidades o grandes tenedoras de parque de viviendas, que por virtud de la normativa autonómica¹², adquieren, a través de convenios con la Administración, la obligación de cesión en arrendamiento, o cualquier otra figura análoga, a favor de personas o núcleos de convivencia en riesgo de exclusión residencial, cuando son ellas mismas las que asumen directamente la gestión de la cesión en uso, pues, en definitiva, la finalidad del privilegio procesal otorgado por la

¹² *Vid. v. gr.* la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia; la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón; la Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social de Extremadura; el Decreto-Ley 2/2013, de 21 de noviembre, por el que se adoptan medidas extraordinarias de apoyo a las personas y familias afectadas por la crisis en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social en Castilla y León; el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía; el proyecto de Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

reforma no es sino garantizar que la bolsa de viviendas desocupadas, u ocupadas ilícitamente, y en disposición de servir a fines de interés social tenga como destinatarios aquellas personas o familias que reúnan las condiciones administrativas para merecer la prestación pública habitacional, neutralizando con ello el pernicioso efecto de las mafias que, a través de su actuación, muchas veces delictiva, sustraen recursos «públicos» en su propio provecho.

- d) El desalojo se ha de solicitar respecto de una vivienda o parte de ella, lo que excluye los locales de negocio y resto de fincas rústicas y urbanas destinadas a fines distintos a los de satisfacer la necesidad de habitación de sus moradores.
- e) La demanda debe ser presentada en el plazo de un año desde que tuvo lugar la ocupación ilegal.
- f) El demandante debe acompañar con el escrito de demanda el título en el que funde su derecho y que bastará con aquel que justifique la posesión real y efectiva de la vivienda por el demandante.

En cuanto al procedimiento, el legislador opta por la máxima simplificación de los trámites, previendo únicamente el requerimiento dirigido a los ocupantes de la vivienda a fin de que presenten en el breve plazo de cinco días un título que justifique su situación posesoria.

Para la presentación del título no se precisa representación causídica ni asistencia letrada, y no refiriéndose a vista alguna, parece que por título únicamente cabe entender un documento válido que ofrezca la apariencia del derecho a poseer la vivienda.

En este primer estadio de aquilatamiento de la situación posesoria de los demandados, vemos que no se sigue la visión garantista del artículo 675.3 de la LEC, al que remiten también los artículos 661.2 y 704.2 en supuestos de aparición de ocupantes del inmueble durante el procedimiento de subasta de bienes inmuebles¹³, o procedimiento de ejecución de entrega de inmuebles, pues

¹³ Artículo 675 de la LEC. *Poseción judicial y ocupantes del inmueble*:

«1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistírles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto,

limitándose el juez a valorar la suficiencia o no del documento o documentos aportados sin posibilidad de escuchar las alegaciones de los demandados y sin posibilidad de aportación de prueba adicional alguna, no podrá aquel ordenar el desalojo inmediato sino en supuestos de abuso manifiesto, como cuando no se presenta documento alguno que justifique el uso del inmueble, cuando el documento presentado no presente a simple vista las características y condiciones para tenerlo por válido, o cuando, aun siendo en apariencia válido, sin embargo ha sido otorgado por personas que no acreditan tener sobre la finca derecho alguno, como puede ocurrir en los supuestos de redes o mafias que anunciándose como propietarios de la vivienda ofrecen a terceros contratos ficticios de arrendamiento a bajo coste que estos firman en la creencia de estar contratando con personas legitimadas para ello.

En cualquier caso, el juez resolverá, mediante auto no recurrible, sobre el desalojo o no de los ocupantes de la vivienda, a expensas de lo que resulte del procedimiento, que se seguirá por los trámites del juicio verbal en el que aquellos tendrán ya plena facultad para alegar y probar lo que estimen conducente a la protección de sus derechos, si bien con una limitación en cuanto a los motivos de oposición del escrito de contestación: la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor como exige ahora el nuevo apartado 1 bis del artículo 444.

Surgirá no obstante la duda acerca de la forma de proceder en supuestos en que el demandado funde su derecho a mantenerse en la vivienda merced a un contrato verbal de arrendamiento, de comodato o a una mera situación de precario, pues este tipo de relaciones jurídicas se caracterizan por no hallarse documentadas. Tampoco regula cómo proceder en caso de desestimación de la demanda cuando, tras el desalojo judicial, deba reintegrarse al demandado en el uso del inmueble, y no existe previsión similar al actual 742 de la LEC en el procedimiento de medidas cautelares, ni se exige al demandante caución para responder de los eventuales perjuicios que un improcedente desalojo pudiera haber ocasionado.

Igualmente no expresa la ley el plazo en el que el juez deba dictar el auto de desalojo, haciendo únicamente mención a que lo hará inmediatamente, lo que ciertamente introduce un margen de discrecionalidad que hubiese sido conveniente haber evitado en aras de la seguridad jurídica, si bien la efectividad del desalojo no se antoja todo lo inmediato que aparenta desde el momento que la ejecución de la resolución dependerá de la disponibilidad de los servicios comunes de los juzgados, lo que les obligará a articular remedios organizativos eficaces para alcanzar un grado de operatividad similar a la que la propia ley prevé para los supuestos regulados en el artículo 440.3 de la LEC en referencia a los procedimientos verbales de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas.

sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda».

Por último, el nuevo apartado 1 bis del art. 444 viene a introducir una excepción a la regla general contemplada en el art. 548 al eliminar el plazo de espera de veinte días posteriores a aquel en que la sentencia de condena sea firme, por considerar que no es presumible que el declarado ocupante sin título en base a un acto de expoliación simple vaya a avenirse a cumplir voluntariamente sus disposiciones.

2. EL EMPLAZAMIENTO DE LOS OKUPAS

Otra de las novedades que introduce la nueva regulación es la confirmación legal de la forma en que los juzgados y tribunales venían interpretando y aplicando la normativa procesal reguladora de los actos de comunicación, en particular en relación con los emplazamientos, cuando estos deban entenderse con personas desconocidas e inciertas o con un grupo indeterminado de personas que ocupan una vivienda, bien de forma duradera o estable, bien de forma transitoria y breve, o bien se trate de grupos de composición cambiante, y en todo caso en condiciones tales que no es posible conocer su identidad a los efectos previstos en los artículos 399.1 y 437.1 de la LEC.

En estos supuestos, existe un cuerpo generalizado de doctrina de las audiencias provinciales que viene entendiendo, como se encarga de precisar la SAP de Madrid, Sección 20.^a, de 12 de abril de 2018, que «la demanda de desahucio por precario, cuando se trata de la ocupación de un inmueble, pueda ir dirigida contra los "ignorados ocupantes" del mismo, sin necesidad de ser reseñados nominalmente sino por su relación con el inmueble litigioso, y sin que ello implique merma de su derecho de defensa pues –como acontece con la ahora apelante–, pueden ejercitarlo con plenitud de garantías procesales, sin perjuicio de su deber de identificación con su nombre y apellidos al tiempo de su emplazamiento»¹⁴.

Por tanto, la ley no hace sino recoger y consolidar este criterio legal de emplazamiento introduciendo dos nuevos apartados, un apartado 3 bis al artículo 437 señalando que «cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, aquella podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación»; y un apartado 1 bis al artículo 441 precisando que «cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad».

¹⁴ En igual sentido SAP de Baleares de 19 de abril de 2018, Sección 5.^a; SAP de Alicante de 30 de noviembre de 2017, Sección 5.^a; SAP de Madrid, Sección 9.^a de 20 de julio de 2017.

3. LA COORDINACIÓN DE LOS JUZGADOS Y DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LOS SUPUESTOS DE DESALOJO

Por último, y consciente el legislador de que el fenómeno okupa hunde sus raíces en situaciones de vulnerabilidad social y marginación residencial por falta de recursos económicos, la reforma, en un nuevo apartado 4 al artículo 150 y un párrafo último al nuevo apartado 1 bis del artículo 441, articula un puente de comunicación necesario entre el juzgado y los servicios públicos competentes a fin de facilitar el acceso a una vivienda a aquellos demandados que vencidos en juicio deban ser desalojados. Con ello se pretende dar cumplimiento al principio rector de política social y económica previsto en el artículo 47 de la CE, conforme al cual «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación», lo que desplaza sobre los referidos servicios públicos la carga de valorar la situación personal de las personas o familias desalojadas a efectos de protección social¹⁵.

Es por tanto necesario reconocer el acierto de la reforma para instar a las distintas Administraciones públicas a incorporar protocolos, programas o planes en materia de vivienda que tengan por objeto coordinar la actuación de los servicios sociales del ámbito autonómico y local a fin de anticipar y abordar situaciones de necesidad habitacional para las personas en trance de ser desalojadas o lanzadas a propósito de un procedimiento judicial. Al igual que resultaba igual de conveniente regular la prevención procesal de que los juzgados vendrán ahora obligados a comunicar a las Administraciones públicas la resolución ordenando el desalojo de los ocupantes de la vivienda, si bien previo consentimiento de los afectados a fin de salvaguardar su derecho a la intimidad personal y familiar, y ello con la finalidad de salvar la dificultad de que terceros ajenos al procedimiento puedan tomar conocimiento del estado de las actuaciones a fin de llevar un seguimiento de posibles beneficiarios de los planes públicos de vivienda, como el que diseña a nivel estatal el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cuyo artículo 22 se regulan los llamados órganos de gestión encargados del seguimiento de las actuaciones judiciales que puedan conducir a un lanzamiento o desahucio de vivienda habitual, o para la formalización de la propuesta de asignación a los beneficiarios de

¹⁵ SAP de Barcelona n.º 316/2018, de 18 de mayo de 2018, Civil, Sección 13.ª: «[...] partiendo de que el precepto impone una obligación de hacer al poder público (crear las condiciones sociales económicas y jurídicas que hagan posible el acceso a la vivienda en función de las rentas y del derecho a la libertad de residencia y domicilio, como por ej. promover imposición de cargas públicas o impuestos a viviendas desocupadas por incumplimiento de la función social de la propiedad, es decir, "supedita" la invocación directa al desarrollo legislativo del derecho, pues el precepto "obliga" a desarrollar una política tendente a facilitar a todos el acceso a la vivienda, y no parece existir instrumento alguno a través del cual quepa exigir a los respectivos Parlamentos, estatal o autonómicos, que se haga realidad ese desarrollo legislativo, sin perjuicio de lo establecido en el art. 9.1 CE), conjunto de prestaciones ajenas a la actividad jurisdiccional (sin perjuicio de que aquel mandato a los Poderes públicos así como aquella imposición de interpretación «permiten» someter al control jurisdiccional el cumplimiento de determinados niveles de obligaciones por parte del Estado)».

viviendas de los fondos de viviendas para alquiler social. O a nivel autonómico, los convenios de colaboración entre Administraciones públicas con entidades financieras a que se refieren los artículos 53 a 59 ter de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en lo relativo a la aplicación efectiva de las medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, o también para hacer efectivo el artículo 18.2 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial de la Generalitat de Catalunya¹⁶.

¹⁶ Artículo 18 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial: «Artículo 18. Informes sociales de vulnerabilidad en procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio: 1. En los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio en que los ejecutados y los familiares que conviven con ellos estarían en riesgo de no disponer de una vivienda de realojamiento si se hiciese efectivo el lanzamiento, las administraciones públicas competentes deben facilitar a los afectados, o directamente al órgano judicial actuante, los informes sociales de vulnerabilidad que acrediten esta situación, a efectos de solicitar la suspensión o el aplazamiento temporal del procedimiento, o, si procede, de preparar demanda de amparo. Estos informes deben consignar las gestiones que se han realizado para facilitar el realojamiento de los afectados, las ayudas necesarias para garantizar sus derechos y los plazos previstos.

2. La Administración de la Generalidad debe suscribir protocolos con los órganos de gobierno judicial en Cataluña a los efectos de la comunicación de los datos de las personas que, como consecuencia de diligencias de lanzamiento, pueden encontrarse en una situación de exclusión residencial, en el marco de la normativa de servicios sociales y para el ejercicio de las competencias en esta materia. Esta comunicación de datos debe realizarse de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal y no requiere el consentimiento del interesado».