

I. XEDAPEN OROKORRAK**ESTATUKO BURUZAGITZA**

7833 *5/2018 Legea, ekainaren 11koa, Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzen duena, etxebizitzak legez kanpo okupatzeari dagokionez.*

FELIPE VI.a

ESPAINIAKO ERREGEA

Honako hau ikusten eta ulertzen duten guztiei.

Jakizue: Gorte Nagusiek honako lege hau onetsi dutela eta nik berretsi egiten dudala:

HITZAURREA

Azken urteetan, errealitate sozioekonomiko konplexu eta gogorraren ondorioz, batean kalteberatasun ekonomikoaren eta etxebizitza-bazterketaren egoeran gelditu dira pertsona eta familia asko, eta haien etxebizitza uztera behartuta egon. Administrazio publiko guztiek garatu dituzte egoera horiei arreta emateko jarduketak-planak.

Aldi bertsuan, eta kasu gehienetan muturreko premia-egoerarekin inolako loturarik egon gabe, nahita egindako legez kontrako okupazioak, irabazi-asmoa zutenak, gertatu dira. Okupazio horietan kalteberatasun egoeran dauden pertsonen eta familien premia-egoera oso modu gaitzesgarriz aprobetxatu da; izan ere, arazo horren gainean gizartean dagoen sensibilizazio handiaren babespean motibazio desberdinak —premia-egoerarekin loturarik gabekoak, gehienetan— argudiatu dira legez kontrako jarduketak burutzeko. Are gehiago, oso egoera ekonomiko larrian dauden pertsonen alokairu sozialeko etxebizitzak edo baliabide gutxiko adinekoenak legez kontra okupatu izan dira; gainera okupatzaileek, etxea uzteko, kopuru bat ordaintzeko exijitu dute berehala aterpea lortzearen truke, edo estorsioa egin diete etxearen jabe edo edukitzaile legitimoiei —haiena zen edo legitimazio osoz edukitzen zuten etxea berreskuratzeako— konpentsazio ekonomikoa lortzeko etxea uzteagatik.

Gaur egun, indarrez okupatutako higiezin bat uztera behartzeko bide zibilean aurreikusita dauden bide legalek ez dute erabat betetzen bilatzen duten helburua, edo ohi baino gehiago atzeratzen da okupazioaren utzarazpena, eta horrek etxebizitzaren edukitzaile legitimoentzako kalteak ekartzen ditu; edukitzailearen beraren egoera ekonomikoa, pertsonala edo familiarra zaila izaten da kasu askotan.

Momentu honetan, eta bide zibilari jarraituz gero, ez da erraza etxearen jabeentzat edo etxea edukitzeko beste eskubide legitimo batzuen titularrentzat etxebizitza berehala berreskuratzea. Halaber, administrazio publikoen entitate sozialek edo instrumentalek beren esku dituzten etxebizitzek bete beharreko zeregin sozialak ez du nahiko babeska kalteberatasun egoeran dauden pertsona eta familiak laguntzeko kudeatuko badira; entitate horien esku dauden etxebizitzak kopuru handi bat legez kontra okupatua dago, batez ere, hiriguneetan.

Ondo antolatutako jarduerak identifikatu dira gai horrekin lotuta, oso irabazizkoak eta mafiosoak, zeinek etxebizitzaren edukitzan nahasmendua eragiten baitiete eta edukitza eragozten edukitzaile legitimo diren pertsona fisikoei edo zaildu eta ezinezko egiten baitute irabazi-asmorik gabeko erakunde sozialen eta administrazio publikoei loturiko entitateen esku dauden etxebizitzak kudeaketa; entitate horien esku dauden etxebizitzek helburu soziala dute, hain zuzen, kalteberatasun egoeran dauden familiak laguntzea, baina legez kontra okupatuak daudenez ezin zaizkie esleitu dagozkien pertsona edo familiei, gizarte-politiken gaiaren arauarekin bat. Xede dutenerako ezin erabiltzeak kalte sozial larria eragiten du.

Legez kontrako okupazioak, hau da, ez onartuak, ez toleratuak, ez du etxebizitzaren edukitzarako irispide-titulua ematen, eta ez du etxebizitza duinaren eskubide konstituzionalaren babes. Botere publikoek etxebizitza duinerako eskubidea erabil dadin behar diren baldintzak sustatu behar dituzte, eta egoki diren arauak ezarri; esparru horretan, bereziki arduratu behar dira gizarte-bazterketako arriskuan dauden pertsonen. Hori dela eta, administrazioak etxebizitza sozialen parkea sortzea ahalbidetuko duten planak eta jarduketak lantzen ari dira, etxebizitza-bazterketaren arriskuan dauden pertsona eta familia unitateen premiei azkar, arin eta efikaziaz arreta emateko.

Horregatik guztiagatik, mekanismo legal arinak artikulatu behar dira bide zibilean legez kontra eta haien adostasun gabe etxebizitzaren edukitza gabetu diren titular legitimoen eskubideak defendatu ahal izateko, titular horiek pertsona fisikoak, etxebizitza edukitzeko eskubidea duten irabazi-asmorik gabeko erakundeak edo etxebizitza sozialen jabe edo edukitzaile legitimo diren entitateak direnean.

Indarrean dagoen legeriak bide penalera jotzea ahalbidetzen badu ere —askotan, Zigor Kodearen 245.2 artikulua eta harekin bat datozen babespean usurpazio delitu gisa artikulatzen baita—, tutoretza juridikoaren forma horrek zuzenbide penalaren erantzuna da, hau da, «ultima ratio»rena, eta horregatik, hain zuzen, ez da eta ezin da izan konponbide orokorra, ezin ditu edukitza-eskubidearen tutoretzarako mekanismo zibilak gainditu edo horiek ordeztu.

Bide zibilaren legeriak zenbait aukera eskaintzen ditu Kode Zibilaren eta Prozedura Zibilaren Legearen babespean, baina horiek guztiek arazoak edo murrizketak ekartzen dituzte legez kontrako okupazioekin loturikoetan aplikatzeko orduan, eta legez kontrako okupazio kasu horiek dira lege honen xedea.

Lege honek xedatzen duen berreskuratzeko mekanismoaren oinarria Kode Zibilaren 441. artikulua xedatutakoan dago, zeinaren arabera: «Ezin da sekula ere edukitza indarkeriaz eskuratu, edukitzailea eskuraketa horren aurka jartzen den bitartean. Norbaitek uste badu beste inori gauzaren ukantza kentzeko akzioa edo eskubidea duela, eta ukanduna gauza ematearen aurka jartzen bada, hark laguntza eskatu beharko dio agintari eskudunari».

Gaur egun, Kode Zibilak aitortzen dituen eskubideak hitzezko epaiketaren bidez egikaritu daitezke, Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 250.1 artikulua —2., 4. eta 7. apartatuetan— aitortzen dituen akzioak baliatzeko. Horren arabera, prekarioko lagapenean dagoen landa- edo hiri-finka baten edukitza osoa berreskuratzeko demandak aurkeztu ahalko dira jabeak, usufruktudunak edo finka hori edukitzeko eskubidea duen beste pertsonak edukitza berreskura dezan. «Prekarioko utzarazpena» izenez ezagun den bideak arazo sortzen du kontzeptuaren zehaztasun faltagatik, hain zuzen, bilatzen ari den tutoretza lortzearen inguruan segurtasun falta eragiten duen zehaztasun faltagatik; izan ere, legez kontrako okupazioaren kasuetan ez dago prekarieratik, ez baitago jabeak edo edukitzeko eskubide legitimoaren titularrak toleratu duen erabilera, ez alde aurreko harremanik okupatzailearekin.

Legez aurreikusitako beste hipotesi batek dioenez, gauza kendu zaionak edo haren luperketa eragotzi zaionak demanda formulatu ahalko du gauza edo eskubide baten ukantzaren edo edukitzaren babes sumarioa eskatzeko; baina bide hori ere ez-eraginkorra izango da prozedura egokitzen ez bada egun dauden legez kontrako okupazioen fenomenora, aldaera guztiak kontuan hartuta. Era berean, Hipoteka Legearen babespean, Jabetzaren Erregistroan inskribaturiko eskubide errealeko titularrek egikaritu ditzaketen beste akzio batzuek ere mugak dituzte eta ez dira eraginkorrak fenomeno honi erantzuteko; izan ere, aurkaratzeko kausa tasatuak daude, erregistroarako irispidea ez duten eskubideen titularrek ezin dituzte egikaritu eta demandatuari kausa eskatzen zaio aurka egin ahal izateko.

Beraz, bide penalera jo behar izan gabe arazoiari erantzun arin eta eraginkorrak emateko eskaera kopurua handitzen doanez, honako erreforma hau planteatzen da: edukitza berreskuratzeko Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 250.4 artikuluan jasotzen den interdiktua egokitu eta eguneratzen da legez kontra okupatutako

etxebizitza berehala berreskuratzeko, lege horren beraren 437., 441. eta 444. artikuluetan garatutako prozedurak aplikatuz.

Legez kontra etxebizitza okupatu duena ere kalteberatasun sozial egoeran egon daitekeela aurreikusita, 441. artikulua 1 bis apartatu berriak xedatzen du zerbitzu publiko eskudunei jakinarazi beharko zaiela, kasua hori bada, haiek jardutea bidezkoa den kasurako, betiere interesdunak adostasuna ematen badu. Era berean, jakinarazpen horren araudia orokortzen da, 4. apartatua sartuz 150. artikuluan, eta prozedura batean etxebizitza okupatzen ari direnak —edozein dela egoera horretan egoteko arrazoia— handik botatzeko ebazpena ematen denean jakinarazpen hori egin beharko dela xedatzen da, gizarte-politiken gaian eskumena duten zerbitzu publikoak jakinaren gainean egon daitezen; izan ere, baliteke zerbitzu horiek jardutea bidezkoa izatea, eta, kasua hori bada, botere publikoek erantzun azkarra eman ahalko dute kalteberatasun bereziko egoeretan.

Lege honen xedapen gehigarriak administrazio publiko eskudunen koordinazio eta lankidetzatza neurriak ezartzen ditu jakinarazpen horiek eraginkorrak izan daitezen.

Azken xedapenetako lehenaren bidez, Erregistro Zibilaren uztailaren 21eko 20/2011 Legearen «vacatio»a 2020ko ekainaren 30era arte luzatzen da.

Artikulu bakarra. *Prozedura Zibilaren 1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa, aldatzea.*

Aldatu egiten da Prozedura Zibilaren 1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa, eta honela geratzen da:

Bat. 4. apartatua gehitzen zaio 150. artikuluari, honako eduki hau duena:

«4. Ebazpenaren jakinarazpenak finkatuta duenean etxebizitza bat okupatzen dutenak botatzeko data, gizarte-politiken gaian eskumena duten zerbitzu publikoek helarazio zaie, haiek jardutea bidezkoa den kasurako, betiere interesdunek adostasuna eman badute.»

Bi. 250. artikulua 1. apartatuaren 4. zenbakia aldatzen da, eta honela geratzen da idatzita:

«4. Helburu dutenak, nori kendu gauza edo eskubidea edota eragotzi haren luperketa, hark haren ukaitearen edo edukitzaren babes sumarioa lortzea.

Etxebizitza baten edo haren zati baten erabateko edukitza berehala berreskuratzeko eskatu ahal izango dute bai jabea edo beste titulu baten bidez edukitzaile legitimoa den pertsona fisikoak, bai hura edukitzeko eskubidea duten irabazi-asmorik gabeko erakundeek, bai eta etxebizitza sozialen jabe edo edukitzaile legitimo diren erakunde publikoek ere, betiere hartaz gabetu badira beren adostasun gabe.»

Hiru. 3 bis apartatua gehitzen zaio 437. artikuluari, honela idatzita geratzen da:

«3 bis. Demandan eskatzen denean berreskura dadila 250. artikulua 1. apartatuaren 4. zenbakiaren bigarren paragrafoan aipatutako etxebizitza baten edo haren zati baten edukitza, orokorki zuzendu ahal izango da demanda haren okupatzaile ezezagunen aurka, hargatik eragotzi gabe jakinarazpena egitea jakinarazpena gauzatzeko unean bertan higiezinean aurkitzen denari. Demandarekin batera, auzi-jartzailearen edukitze-eskubidearen oinarri den titulua aurkeztu beharko da.»

Lau. 1 bis apartatua gehitzen zaio 441. artikuluari, honela idatzita:

«1 bis. Etxebizitza baten edo haren zati baten edukitza berreskuratzeko denean demanda, 250. artikulua 1. apartatuaren 4. zenbakiaren bigarren paragrafoan aipatua, han bizitzen aurkitzen denari egingo zaio jakinarazpena. Etxebizitzaren okupatzaile ezezagunei ere egin ahal izango zaie. Hartzailea eta gainerako okupatzaileak identifikatzearen ondoretarako, agintaritza-agenteek

lagunduta joan ahal izango da komunikazio-egintza egiten duena. Posible izan bada hartzailea edo gainerako okupatzaileak identifikatzea, gizarte-politiken gaian eskumena duten zerbitzu publikoei helaraziko zaie, haiek jardutea bidezkoa den kasurako, betiere interesdunek adostasuna eman badute.

Demandatzaileak eskatu badu etxebizitzaren edukitza berehala entregatzeko, demanda onartzen duen dekretuan errekerimendua egingo zaie okupatzaileei, hura jakinarazi eta bost eguneko epean aurkez dezaten beren edukitza-egoera justifikatzen duen titulua. Behar bezalako justifikaziorik aurkezten ez bada, auzitegiak auto bidez aginduko du berehala entrega dakiola etxebizitzaren edukitza demandatzaileari, betiere demandarekin batera aurkeztutako titulua nahikoa bada edukitze-eskubidea egiaztatzeko. Ezingo da errekurtsorik jarri intzidenteari buruz erabakitzen duen autoaren aurka, eta une horretan etxebizitzan aurkitzen den edozein okupatzailearen aurka gauzatuko da.

Nolanahi ere, demandatzaileari etxebizitzaren edukitza entregatzea eta okupatzaileen utzaraztea erabakitzen duen ebazpenean bertan, aginduko da inguruabar hori komunika dakiela, betiere interesdunek adostasuna eman badute, gizarte-politiken gaian eskumena duten zerbitzu publikoei, bidezkoak diren babes-neurriak har ditzaten zazpi eguneko epean.»

Bost. 1 bis apartatua gehitzen zaio 444. artikuluari, honela idatzita:

«1 bis. 250. artikulua 1. apartatuaren 4. zenbakiaren bigarren paragrafoan aipatutako etxebizitza baten edukitza berreskuratzeko kasuan, berehala emango da epaia, baldin eta legez aurreikusitako epean demandatuak edo demandatuek demandari erantzuten ez badiote. Demandatuaren aurkakotza eskusiboki oinarritu ahal izango da, edo auzi-jartzailearen aurka titulu nahikoa izatean etxebizitza edukitzeko, edo auzi-jartzaileak titulurik ez izatean. Uzia baiesten duen epaiak ahalbidetuko du hura betearaztea, demandatzaileak alde aurretik eskatuta, 548. artikuluan aurreikusitako hogeitaz eguneko epea igarotzeko beharrik gabe.»

Xedapen gehigarria. *Administrazio publikoen arteko koordinazioa eta lankidetzeta.*

1. Administrazio publikoek, dagozkien eskumenen esparruan, koordinatzeko eta lankidetzan aritzeko neurri arinak sartuko dituzte —bereziki autonomia- eta toki-eremuko gizarte-zerbitzuetako arduradunekiko koordinazio eta lankidetzari dagokienez— etxebizitzaren arloko politika publikoak bermatzeko protokolo eta planetan, etxebizitzaren bazterketa egoerak prebenitzeko eta Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 441.1 bis eta 150.4 artikuluetan aurreikusitako jakinarazpena eraginkorra izateko; horrela eginez, erantzun egokia eta ahalik eta azkarrena emango zaie, etxebizitzaren okupatzaileak handik botatzeko prozeduretan antzematen diren kalteberatasun egoerei, hain zuzen, administrazio eskudunek aurretiazko jarduketara koordinatuak burutzea eskatzen duten egoerei.

2. Protokolo eta plan horiek erregistroak sor daitezten bermatuko dute, gutxienez, autonomia-erkidego bakoitzaren lurralde-eremuan, eta erregistro horietan bazterketa-arriskuan dauden pertsonen edo familien arreta emateko etxebizitza sozialen parkeari buruzko datuak sartuko dira.

Azken xedapenetako lehenengoa.

Erregistro Zibilaren 20/2011 Legea, uztailaren 21ekoa, aldatzen da; honela geratzen da idatzita:

«Azken xedapenetako hamargarrena. *Indarrean jartzea.*

Lege hau 2020ko ekainaren 30ean jarriko da indarrean, zazpigarren eta zortzigarren xedapen gehigarriak eta azken xedapenetako hirugarrena eta seigarrena salbu, zeinak *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratu eta hurrengo

egunean jarriko baitira indarrean, eta lege-testu beraren 49.2 eta 53. artikulua salbu, zeinak 2017ko ekainaren 30ean jarriko baitira indarrean.

Aurreko paragrafoan xedatutakoak ez du kentzen honako hauek 2015eko urriaren 15ean indarrean jartzea: 44., 45., 46., 47., 49.1, 49.4, 64., 66. eta 67.3 artikulua eta bederatzigarren xedapen gehigarria —Justizia Administrazioaren eta Erregistro Zibilaren eremuan administrazioa erreformatzeko neurrien uztailaren 13ko 19/2015 Legearen bigarren artikuluan emandako idazkuntzan—.

Lege hau osorik indarrean jarri arte, Gobernuak erregistro zibilen antolaerari eta funtzionamenduari eragiten dioten neurriak hartuko ditu, eta behar diren arauak aldatuko.»

Azken xedapenetako bigarrena. *Indarrean jartzea.*

Lege hau indarrean jarriko da Estatuko Aldizkari *Ofizialean* argitaratzen denetik hogeit egunera.

Horrenbestez,

Lege hau bete eta betearaz dezatela agintzen diet espainiar guztiei, partikular zein agintariei.

Madrilen, 2018ko ekainaren 11n.

FELIPE e.

Gobernuko presidentea,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN