



MEDIDAS FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

CONTENIDO DISPOSITIVO:

A) SE MODIFICA LA LEY 18/2007 DE 28 DE DICIEMBRE DEL DERECHO A LA VIVIENDA:

- **Añade una nueva letra g) al apartado 2 del artículo 5 que regula el cumplimiento de la función social:**

1. **Hay incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda:**

- Cuando los propietarios, si son grandes tenedores, no inician las acciones de desahucio requeridas por la administración competente.
- Y la vivienda se encuentre ocupada sin título habilitante.
- Y que derive una alteración de la convivencia, del orden público o ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.

- **Añade una nueva letra c) en el apartado 1 del artículo 41 que regula la detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas:**

1. Es una utilización anómala de una vivienda la OCUPACIÓN sin título habilitante en los supuestos que **alteren la Convivencia o el Orden Público**.
2. Y también cuando **se ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble**.

- **Introduce un nuevo Artículo 44 bis: ACCIONES para actuar ante las ocupaciones sin título habilitante en los supuestos de alteración de la convivencia o del orden público o que pongan en peligro la seguridad o la integridad del inmueble:**

1. Obligación de propietario **–si es gran tenedor–** de ejercitar las acciones necesarias para desalojar la vivienda en estos supuestos.
2. En el caso de que la propiedad no ejercite las acciones de desalojo:
 - El AYUNTAMIENTO podrá instar a la propiedad –de oficio o a instancia de la Junta de Propietarios– el cumplimiento de su obligación.
 - El Ayuntamiento requerirá a la propiedad y al ocupante:
 - Que acrediten en 5 días hábiles, documentalmente la existencia de título habilitante de la ocupación.
 - Exigiendo también a la propiedad que en el plazo de UN MES como máximo acredite documentalmente que ha ejercitado la correspondiente acción de desahucio.
3. Transcurrido este mes, si no se ha acreditado el título de ocupación, ni el ejercicio de acciones judiciales de desahucio:



SECRETARIA

- El Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de desahucio y obtener el desalojo de la vivienda.
 - Como que el Ayuntamiento actuará en sustitución de la propiedad, tendrá derecho a reembolsarse los costes del procedimiento judicial, a parte de las sanciones procedentes a la propiedad.
 - La acción de desalojo por parte del Ayuntamiento corresponde al alcalde o alcaldesa.
- **Se modifica el artículo 118, apartado 7 sobre la CUANTÍA DE LAS SANCIONES:**
 1. En el supuesto de infracción del artículo 124.1.k, **los Ayuntamientos podrán adquirir temporalmente el uso de la vivienda durante un plazo máximo de 7 años.**
 2. La tendrá que destinar a políticas públicas de alquiler social.
 3. Con las rentas que perciba podrá:
 - Resarcirse de los costes de la acción judicial de desahucio.
 - Resarcirse de los gastos por la adecuación de la vivienda a la normativa de habitabilidad.
 - Y también podrá destinarlas al cobro de las sanciones impuestas.

No dar cumplimiento, por parte de la propiedad, al requerimiento establecido en el artículo 44 bis, supondrá un incumplimiento de la función social en materia de vivienda y será causa para la adquisición temporal del uso de la vivienda por parte del Ayuntamiento por un plazo máximo de siete años.

- **Se modifica el artículo 124, apartado 1 sobre las INFRACCIONES GRAVES, añadiendo una nueva letra k):**
 - Es una Infracción Grave Incumplir el requerimiento de la administración competente en el supuesto del artículo 44 en el plazo establecido.

B) SE MODIFICAN LOS APARTADOS 1 Y 2 DEL ARTÍCULO 553-40 DE LA LEY 5/2006 DE 10 DE MAYO DEL LIBRO 5º DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA RELATIVO A DERECHOS REALES (Régimen de la Propiedad Horizontal):

Artículo 553-40:

1. El propietario y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos ni en el resto del inmueble:
 - Actividades o actos contrarios a la convivencia normal de la Comunidad.
 - Actividades que malmetan o hagan peligrar el inmueble.
 - Actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de manera expresa.
2. La Presidencia de la Comunidad, si se hacen estas actividades, a iniciativa propia o a petición de una cuarta parte dels propietarios, ha de requerir fehacientemente a quien las haga que deje de hacerlas.

Si persiste esta actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes la acción de cese conforme a las leyes procesales.



SECRETARIA

Presentada la demanda –con el requerimiento y el acuerdo de la Junta- la autoridad judicial tiene que adoptar las medidas cautelares que considere, entre las cuales la cesación inmediata de la actividad prohibida.

En el caso de ocupación sin título habilitante, la acción se podrá ejercitar contra los ignorantes ocupantes.

En el caso de que las actividades o los actos que sean contrarios a la convivencia malmetan o hagan peligrar el inmueble, se realicen por quien ocupe el elemento privativo sin título y sin la voluntad del propietario, la Junta de Propietarios podrá denunciar los hechos al AYUNTAMIENTO para que éste inicie el procedimiento previsto en el artículo 44 bis de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda.

NOTA: se pone en duda la constitucionalidad de esta nueva normativa por diversos motivos:

- 1 Posible atentado contra el principio de igualdad del art. 14 de la Constitución al afectar únicamente a los pisos de los Grandes Tenedores y deja fuera al resto a pesar de que las comunidades de vecinos resultantes, igualmente perjudicadas por la okupación sin título, independientemente de la condición del titular de la finca.
- 2 El uso social de la vivienda recuperada por parte del Ayuntamiento por 7 años podría considerarse una expropiación de uso encubierta, atentando el derecho de la propiedad privada del art. 33 de la Constitución, sin que esté prevista ninguna compensación ni indemnización, y sí una sanción.
- 3 Competencia del Parlament de Catalunya para dictar esta norma por su vertiente procesal.

ENTRADA EN VIGOR:

- Al día siguiente de su publicación en el DOGC.

