



MESURES ENFRONT DE L'OCUPACIÓ IL·LEGAL D'HABITATGES

CONTINGUT DISPOSITIU:

A) ES MODIFICA LA LLEI 18/2007 DE 28 DE DESEMBRE DEL DRET A L'HABITATGE:

- Afegeix una nova lletra g) a l'apartat 2 de l'article 5 que regula el compliment de la funció social:

1. **Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge:**

- Quan els propietaris, si són grans tenidors, no inicien les accions de desnonament requerides per l'administració competent.
- I l'habitatge es trobi ocupat sense títol habilitant.
- I que derivi una alteració de la convivència, de l'ordre públic o posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

- Afegeix una nova lletra c) a l'apartat 1 de l'article 41 que regula la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges:

1. És una utilització anòmla d'un habitatge l'OCUPACIÓ sense títol habilitant en els supòsits que **alterin la Convivència o l'Ordre Públic**.
2. I també quan **es posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble**.

- Introdueix un nou Article 44 bis: ACCIONS per actuar davant de les ocupacions sense títol habilitant en els supòsits d'alteració de la convivència o de l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble:

1. Obligació de propietari **-si és gran tenidor-** d'exercitar les accions necessàries per desallotjar l'habitatge en aquests supòsits.
2. En cas que la propietat no exerciti les accions de desallotjament:
 - L'AJUNTAMENT podrà instar a la propietat -d'ofici o a instància de la Junta de Propietaris- el compliment de la seva obligació.
 - L'Ajuntament requerirà a la propietat i a l'ocupant :
 - Que acreditin en 5 dies hàbils, documentalment l'existència de títol habilitant de l'ocupació.
 - Exigint també a la propietat que en el termini d'UN MES com a màxim acreditin documentalment que ha exercitat la corresponent acció de desnonament.
3. Transcorregut aquest mes, si no s'ha acreditat el títol d'ocupació, ni l'exercici d'accions judicials de desnonament:



SECRETARIA

- L'Ajuntament podrà iniciar el procediment de desnonament i obtenir el desallotjament de l'habitatge.
- Com que l'Ajuntament actuarà en substitució de la propietat, tindrà dret a reemborsar-se els costos del procediment judicial, a banda de les sancions procedents a la propietat.
- L'acció de desnonament per part de l'Ajuntament correspon a l'alcalde o alcaldessa.

- **Es modifica l'article 118, apartat 7 sobre la QUANTIA DE LES SANCIONS:**

1. En el supòsit d'infracció de l'article 124.1.k, **els Ajuntaments podran adquirir temporalment l'ús de l'habitatge durant un termini màxim de 7 anys.**
2. L'haurà de destinar a polítiques públiques de lloguer social.
3. Amb les rendes que percebi podrà :
 - Rescabalar-se dels costos de l'acció judicial de desnonament.
 - Rescabalar-se de les despeses per l'adequació de l'habitatge a la normativa d'habitabilitat.
 - I també podrà destinar-les al cobrament de les sancions imposades.

No donar compliment, per part de la propietat, al requeriment establert a l'article 44 bis, suposarà un incompliment de la funció social en matèria d'habitatge i serà causa per a l'adquisició temporal de l'ús de l'habitatge per part de l'Ajuntament per un termini màxim de set anys.

- **Es modifica l'article 124, apartat 1 sobre les INFRACCIONS GREUS, afegint una nova lletra k):**

- És una Infracció Greu Incomplir el requeriment de l'administració competent en el supòsit de l'article 44 en el termini establert.

B) ES MODIFIQUEN ELS APARTATS 1 I 2 DE L'ARTICLE 553-40 DE LA LLEI 5/2006 DE 10 DE MAIG DEL LLIBRE 5è DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA RELATIU A DRETS REALS (Règim de la Propietat Horitzontal):

Article 553-40:

1. El propietari i els ocupants no poden fer en els elements privatis ni en la resta de l'immoble:
 - Activitats o actes contraris a la convivència normal de la Comunitat.
 - Activitats que malmetin o facin perillar l'immoble.
 - Activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.
2. La Presidència de la Comunitat, si es fan aquestes activitats, a iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que deixi de fer-les.

Si persisteix aquesta activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i ocupants l'acció de cessament conforme a les lleis processals.



SECRETARIA

Presentada la demanda –amb el requeriment i l'acord de la Junta- l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri, entre les quals la cessació immediata de l'activitat prohibida.

En cas d'ocupació sense títol habilitant, l'acció es podrà exercitar contra els ignorants ocupants.

En cas que les activitats o els actes que siguin contraris a la convivència, malmetin o facin perillar l'immoble, es realitzin per qui ocupi l'element privatiu sense títol i sense la voluntat del propietari, la Junta de Propietaris podrà denunciar els fets a l'AJUNTAMENT per tal que aquest iniciï el procediment previst a l'article 44 bis de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.

NOTA: es posa en dubte la constitucionalitat d'aquesta nova normativa per diversos motius:

- 1 Possible atemptat contra el principi d'igualtat de l'art 14 de la Constitució en afectar únicament als pisos dels Grans Tenidors i deixa fora a la resta malgrat que les comunitats de veïns resultants, igualment perjudicades per l'okupació sense títol, independentment de la condició del titular de la finca.
- 2 L'ús social de l'habitatge recuperat per part de l'Ajuntament per 7 anys podria considerar-se una expropiació d'ús encoberta, atemptant el dret de la propietat privada de l'art. 33 de la Constitució, sense que estigui prevista cap compensació ni indemnització, i sí una sanció.
- 3 Competència del Parlament de Catalunya per dictar aquesta norma per la seva vessant processal.

ENTRADA EN VIGOR:

- L'endemà de la seva publicació en el DOGC.

