NUEVA LEY SOBRE OCUPACIÓN DELICTIVA DE VIVIENDAS EN CATALUNYA

INTRODUCCIÓN

El Parlamento de Cataluña ha aprobado una norma impulsada por el Grupo Parlamentario "Junts per Catalunya" la Ley 1/2023, de 15 de febrero, que habilita y **faculta a los Ayuntamientos** de los municipios donde esté situado el inmueble, **para iniciar un procedimiento de desahucio** contra **los ocupantes ilegales** de un determinado departamento, en los supuestos de que los titulares registrales de éste tengan la consideración de **Grandes Tenedores y los ocupantes realicen acciones que alteren la convivencia vecinal o del orden público.**

La Ley se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el día 15 de febrero de 2.023, y ha entrado en vigor el día 16 de febrero del mismo año.

SITUACIONES Y LAS SOLUCIONES JURÍDICAS REGULADAS EN LA LEY

¬ ***Supuestos en los que se podrá actuar:***

I. Cuando la vivienda esté ocupada sin ningún contrato que habilite a los ocupantes para hacerlo y esta situación haya provocado **una alteración de la convivencia o del orden público o ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.**

II. Que el propietario o el tenedor del inmueble tenga la consideración de **Gran Tenedor**. – ver al final del artículo "terminología"-.

III. Que el propietario o Tenedor de la vivienda se haya desentendido de sus obligaciones y **no haya ejercido las acciones** pertinentes **para desocupar el inmueble**.

¿QUÉ TIENE QUE HACER EL GRAN TENEDOR PARA CUMPLIR CON LA FUNCIÓN SOCIAL PREVISTA EN LA LEY?

¬ El propietario o Titular del inmueble (ejemplo: usufructuario), si se da un supuesto de ocupación ilegal de una vivienda, con los requisitos especificados en el apartado anterior, **no se puede desentender de sus obligaciones** y está obligado a iniciar las acciones necesarias para desalojarlos.

MECANISMOS DE LA NUEVA LEY PARA FORZAR LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE

¬ **Si el titular** del inmueble **no inicia acciones judiciales** para desalojar a los ocupantes ilegales, **el Ayuntamiento** del municipio donde se sitúe el inmueble, **puede requerir al propietario o titular** del inmueble para que cumpla con su obligación.

¬ El Ayuntamiento **podrá actuar de oficio (él mismo)** o a instancia de la **comunidad de propietarios** o a instancia **de los vecinos del espacio residencial contiguo**.

¬ El Ayuntamiento **requerirá al propietario** o titular del inmueble y a los ocupantes y se los otorgará un plazo de **CINCO DÍAS** para que **acrediten** documentalmente **la existencia de algún título** que los habilite para ocupar la vivienda- **contrato de arrendamiento, por ejemplo**-. En el mismo requerimiento comunicará al propietario de que dispone **DE UN MES** para iniciar **acciones judiciales de desalojo**, si procediera.

¬ En los supuestos de que el propietario no acreditara que el ocupante dispone de un título para ocupar la vivienda o no haya acreditado, en su caso, haber hecho efectivo el desalojo de los ocupantes y hubiera transcurrido un mes desde el requerimiento, **el Ayuntamiento restará legitimado para iniciar el procedimiento judicial en sustitución del propietario**. En este último caso la persona legitimada para llevar a cabo las acciones judiciales será **el alcalde o alcaldesa**.

¿QUÉ DERECHOS TIENEN LOS AYUNTAMIENTOS SOBRE LOS PISOS YA DESALOJADOS?

¬ La ley contempla de que en los supuestos en los que el propietario haya incumplido el requerimiento competente y no hayan desalojado a los ocupantes ilegales, **podrán adquirir temporalmente el uso de la vivienda por un plazo de SIETE AÑOS para destinarlo a políticas de alquiler social**. Con las rentas de los alquileres, los Ayuntamientos se podrán resarcir de la deuda que haya originado el procedimiento judicial.

¿QUÉ VACÍOS LEGALES HA DEJADO LA LEY POR EL CAMINO?

El redactado de la Ley puede dar lugar a problemas de interpretación en algunos casos. Así mismo se echa de menos algunas omisiones que si estaban en el Texto original propuesto. Vamos a ver cuáles:

¬ La Ley ha dejado fuera de su ámbito de actuación a los pequeños propietarios.

¬ La ley ha dejado sin competencias a las comunidades de propietarios para iniciar acciones legales ante los Tribunales.

Se centra solo en dar facultades a los Ayuntamientos para iniciar acciones legales, pero ha dejado fuera de su ámbito en las comunidades de propietarios. La propuesta inicial de "Junts per Catalunya" **facultaba así mismo a las Comunidades de Propietarios** para **iniciar acciones legales** ante los Tribunales de Justicia para reclamar los desalojos. Finalmente, no obstante, el texto inicial ha sido modificado y **ha negado a las Comunidades esta legitimación prevista en el Texto.**

¬ La ley otorga UN MES para que el propietario haga efectivo el desalojo de los ocupantes. La experiencia indica que **resulta imposible** desalojar a los ocupantes mediante un procedimiento judicial en un plazo de un mes. Dicho esto, los Ayuntamientos fácilmente podrán adquirir el uso de las viviendas durante 7 años para destinarlos a alquiler social.

¬ ¿Qué se entiende por **"alteración de la convivencia"**? Este concepto puede tener una interpretación muy subjetiva, es decir, lo que por determinadas personas implicará más

tolerancia, por otras comportará una alteración vecinal. En última instancia serán los Tribunales los que tendrán que dar una interpretación según la casuística presentada en cada caso.

¬ Otra problemática que se puede generar hace referencia a si la Generalitat dispone de **competencias en materia procesal**, es decir, si la Generalitat puede facultar a las administraciones locales para iniciar los procedimientos judiciales y, en cambio, no facultar a las comunidades de propietarios.

TERMINOLOGÍAS UTILIZADAS. CONCEPTOS JURÍDICOS.

¿QUÉ SE TIENE QUE ENTENDER POR GRAN TENEDOR?

¬ Se entiende que son **Grandes Tenedores** de Viviendas:

I. Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los Fondos de inversión y las Entidades de Gestión de activos.

II. Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de más de 10 viviendas situadas en todo el territorio del Estado, con las excepciones siguientes:

• Incasòl
• Ayuntamientos
• Patronatos municipales de viviendas
• Cooperativas de viviendas
• Entidades urbanísticas especiales
• Promotores privados de viviendas que tengan como actividad la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, o en régimen de venta para beneficiarios con ingresos muy bajos.
• Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas en protección oficial destinados al alquiler.
• Las entidades privadas sin ánimo de lucro que provean de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

III.- Las personas físicas que sean propietarias de más de 15 viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 m² de suelo destinado a vivienda en todo el territorio del Estado, con las mismas excepciones por las personas físicas que las señaladas al apartado anterior.

¿TITULAR DE UN INMUEBLE O PROPIETARIO?

¬ ¿Existe diferencia entre un **titular y un propietario** de un inmueble? Para aclarar estos dos conceptos resulta necesario definir la plena propiedad que existirá una persona dispone del pleno dominio sobre la cosa. En este caso no hay diferencia entre titular y propietario, pues son la misma persona.

¬ No obstante puede darse la existencia de un usufructuario que será quien tenga el derecho al disfrute de un inmueble, de forma de que quién ostente la nuda propiedad tendrá la titularidad, pero quien tenga atribuido el usufructo, dispondrá del derecho a usar, alquilar, y cobrar los alquileres de aquella vivienda.

En Barcelona, a veintiuno de febrero del año dos mil veintitrés