

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

- 5752** *Ley 1/2023, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, en relación con la adopción de medidas urgentes para afrontar la inactividad de los propietarios en los casos de ocupación ilegal de viviendas con alteración de la convivencia vecinal.*

#### EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

#### PREÁMBULO

El artículo 541-1 del Código civil de Cataluña establece que la propiedad adquirida legalmente otorga a los titulares el derecho a usar de forma plena los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos. A continuación, el artículo 541-2 especifica que las facultades que otorga el derecho de propiedad se ejercen, de acuerdo con su función social, dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes. Por tanto, el poder legislativo está legitimado para crear y determinar límites y restricciones al dominio siempre que respondan a la utilidad social de los bienes. Así lo ha reconocido reiteradamente la jurisprudencia.

Por otro lado, además de lo que establece el Código civil, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, faculta al poder legislativo para adoptar medidas o establecer mecanismos que puedan dar respuesta a diversas problemáticas, como la que se produce cuando los propietarios que tienen la condición de grandes tenedores permiten la ocupación sin título habilitante de una finca de su propiedad y no ejercen las acciones pertinentes para desocuparla, y este uso del inmueble provoca una alteración de la convivencia o del orden público o pone en peligro la seguridad o integridad del inmueble.

En la mayoría de los casos, esta problemática se produce cuando la titularidad de la propiedad corresponde a personas tanto físicas como jurídicas que tienen la condición de grandes tenedores, las cuales a menudo se desentienden de sus obligaciones en lo que se refiere al inmueble y a la convivencia con el vecindario. No actuar en situaciones que provocan una alteración de la convivencia o desórdenes públicos o, incluso, permitir que el inmueble se use para hechos delictivos contraviene la función social de la vivienda e implica, además, el incumplimiento de los deberes del propietario.

El cuerpo jurisprudencial actual ha delimitado con rigor el concepto de alteración de la convivencia, propio de la acción de cesación, dotando el precepto de seguridad jurídica y evitando extralimitaciones o arbitrariedades en su ejercicio y tutela.

Dado que la inacción de los propietarios en estas situaciones conflictivas implica la negligencia de su responsabilidad, es necesario establecer los mecanismos que permitan a los ayuntamientos y a las comunidades de propietarios actuar para restablecer la convivencia, siempre que los propietarios tengan la condición de grandes tenedores de acuerdo con la definición que hace la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Además, se faculta al ayuntamiento para adquirir temporalmente el uso de la vivienda con el objetivo de destinarla a políticas públicas de vivienda social.

Por tanto, se establece un procedimiento que debe iniciarse con un requerimiento previo al propietario de la finca para que inicie su desalojo en los casos de alteración de

la convivencia o de desórdenes públicos o si se pone en peligro la seguridad o la integridad del inmueble. El propietario tiene un plazo de un mes para acreditar documentalmente que el ocupante del inmueble tiene el título habilitante para ocuparlo o para acreditar documentalmente que ha ejercido la acción de desahucio. Si una vez transcurrido este plazo el propietario no ha cumplido el requerimiento en uno u otro sentido, el ayuntamiento queda legitimado para ejercer las acciones de desocupación o desalojo pertinentes en sustitución del propietario.

La Administración puede imponer las sanciones que establece la Ley 18/2007 y, además, como nueva capacidad, puede adquirir temporalmente el uso de la vivienda para destinarla a políticas públicas de vivienda social.

#### **Artículo 1.** *Modificación de la Ley 18/2007.*

1. Se añade una letra, la g, al apartado 2 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«g) Los propietarios, si tienen la condición de grandes tenedores, no inicien las acciones de desalojo requeridas por la administración competente, la vivienda se encuentre ocupada sin título habilitante 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.»

2. Se añade una letra, la c, al apartado 1 del artículo 41 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«c) La ocupación sin título habilitante en supuestos que alteren la convivencia o el orden público o que pongan en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.»

3. Se añade un artículo, el 44 bis, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«Artículo 44 bis. *Acciones para actuar frente a ocupaciones sin título habilitante en supuestos de alteración de la convivencia o del orden público o que pongan en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.*

1. En los supuestos de ocupación de un inmueble sin título habilitante, el propietario o propietaria, si tiene la condición de gran tenedor, debe ejercer las acciones necesarias para desalojarlo si esta situación ha provocado una alteración de la convivencia o del orden público o pone en peligro la seguridad o integridad del inmueble.

2. En caso de que se produzca el supuesto a que hace referencia el apartado 1 y el propietario o propietaria no ejerza las acciones necesarias para el desalojo, el ayuntamiento del municipio donde esté situado el inmueble, como administración competente y sin perjuicio de la competencia de otras entidades públicas, puede instar al propietario o propietaria, de oficio o a instancia de la junta de propietarios de la finca donde esté situado el inmueble o a instancia de los vecinos del espacio residencial contiguo, a cumplir su obligación.

3. El ayuntamiento debe requerir al propietario o propietaria y al ocupante que, en el plazo de cinco días hábiles, acrediten documentalmente la existencia del título habilitante de la ocupación, si procede, y en el mismo requerimiento debe exigir al propietario o propietaria que, en el plazo de un mes, acredite documentalmente el cumplimiento de la obligación de ejercer la acción de desahucio correspondiente.

4. Si en el plazo de un mes a contar desde la recepción del requerimiento, o si la notificación ha sido infructuosa, atendiendo siempre a lo que determina la legislación en materia de procedimiento administrativo, el propietario o propietaria

no ha acreditado documentalmente que el ocupante del inmueble tiene el título habilitante para ocuparlo, no ha acreditado documentalmente haber hecho efectivo el desalojo o no ha acreditado documentalmente haber ejercido las acciones judiciales correspondientes para el desahucio, el ayuntamiento, como administración competente y sin perjuicio de la competencia de otras entidades públicas, queda legitimado para iniciar el procedimiento de desahucio y hacer efectivo el desalojo del inmueble ocupado.

5. El ayuntamiento que actúe en sustitución del propietario o propietaria tiene derecho al reembolso íntegro de los costes derivados del procedimiento, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

6. El ejercicio de la acción de desahucio por parte del ayuntamiento corresponde al alcalde o alcaldesa.»

4. Se modifica el apartado 7 del artículo 118 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado del siguiente modo:

«7. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80 % del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora. En el supuesto de la infracción regulada por el artículo 124.1.k, los ayuntamientos de los municipios donde estén situados los inmuebles pueden adquirir temporalmente el uso de la vivienda por un plazo de siete años. La Administración debe destinarlo a políticas públicas de alquiler social y con las rentas que perciba puede resarcirse de la deuda que origine el ejercicio de las acciones judiciales correspondientes y de los gastos derivados de adecuar la vivienda a la normativa de habitabilidad. También puede destinarlas al cobro de las sanciones impuestas. El hecho de que el propietario o propietaria no cumpla el requerimiento establecido en el artículo 44 bis, que le insta a ejercer las acciones necesarias para el desalojo, comporta el incumplimiento de la función social de la vivienda y es causa de la adquisición temporal del uso de la vivienda por un plazo de siete años por parte del ayuntamiento del municipio donde esté situado el inmueble.»

5. Se añade una letra, la k, al apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«k) Incumplir el requerimiento de la administración competente en el supuesto a que hace referencia el artículo 44 bis en el plazo establecido.»

## **Artículo 2.** *Modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.*

1. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 553-40 del Código civil de Cataluña, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.

2. La presidencia de la comunidad, si se hacen las actividades o los actos a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien los haga que deje de hacerlos. Si la persona o personas requeridas persisten en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que

considere convenientes, entre las cuales, la cesación inmediata de la actividad prohibida. En caso de ocupación sin título habilitante, la acción puede ejercerse contra los ocupantes aunque no se conozca su identidad. Si las actividades o los actos contrarios a la convivencia o que dañen o hagan peligrar el inmueble los hacen los ocupantes del elemento privativo ilegítimamente y sin la voluntad de los propietarios, la junta de propietarios puede denunciar los hechos al ayuntamiento de su municipio a fin de que inicie, previo expediente acreditativo de que se han producido efectivamente las actividades o los actos prohibidos, el procedimiento establecido por el artículo 44 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.»

**Disposición final primera.** *Habilitación presupuestaria.*

Los preceptos que conllevan gastos con cargo a los presupuestos de la Generalitat producen efectos a partir de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palau de la Generalitat, 15 de febrero de 2023.—El President de la Generalitat de Catalunya, Pere Aragonès i Garcia.

*(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número 8857, de 17 de febrero de 2023)*