NOVA LLEI SOBRE OCUPACIÓ DELICTIVA D'HABITATGES A CATALUNYA

INTRODUCCIÓ

El Parlament de Catalunya ha aprovat una norma impulsada pel Grup Parlamentari "Junts per Catalunya" la Llei 1/2023, de 15 de febrer, que habilita i **faculta als Ajuntaments** dels municipis on estigui situat l'immoble, **per iniciar un procediment de desnonament** contra **els ocupants il·legals** d'un determinat departament, en els supòsits que els titulars registrals d'aquest tinguin la consideració de **Grans Tenidors** i **els ocupants realitzin accions que alterin la convivència veïnal o de l'ordre públic.**

La Llei es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 15 de febrer de 2.023, i ha entrat en vigor el dia 16 de febrer del mateix any.

SITUACIONS I LES SOLUCIONS JURÍDIQUES REGULADES A LA LLEI

- ***Supòsits en els que es podrà actuar:***
  - I. Quan l'habitatge estigui ocupat sense cap contracte que habiliti als ocupants per fer-ho i aquesta situació hagi provocat **una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble**.
  - II. Que el propietari o el tenidor de l'immoble tingui la consideració de **Gran Tenidor. –** veure al final de l'article "terminologia"-.
  - III. Que el propietari o Tenidor de l'habitatge s'hagi desentès de les seves obligacions i **no hagi exercit les accions** pertinents **per a desocupar l'immoble**.

QUÉ HA DE FER EL GRAN TENIDOR PER COMPLIR AMB LA FUNCIÓ SOCIAL PREVISTA A LA LLEI?

- El propietari o Titular de l'immoble (exemple: usufructuari), si es dona un supòsit d'ocupació il·legal d'un habitatge, amb els requisits especificats a l'apartat anterior, **no es pot desentendre de les seves obligacions** i està obligat a iniciar les accions necessàries per desallotjar-los.

MECANISMES DE LA NOVA LLEI PER FORÇAR LA DESOCUPACIÓ DE L'IMMOBLE

- **Si el titular** de l'immoble **no inicia accions judicials** per desallotjar als ocupants il·legals, **l'Ajuntament** del municipi on es situï l'immoble, **pot requerir al propietari o titular** de l'immoble perquè compleixi amb la seva obligació.
- L'Ajuntament **podrà actuar d'ofici (ell mateix**) o a instància de la **comunitat de propietaris** o a instància **dels veïns de l'espai residencial contigu.**
- L'Ajuntament **requerirà al propietari** o titular de l'immoble i als ocupants i els hi atorgarà un termini de **CINC DIES** perquè **acreditin** documentalment **l'existència d'algun títol** que els habiliti per ocupar l'habitatge- **contracte d'arrendament, per**

exemple-. En el mateix requeriment comunicarà al propietari que disposa **D'UN MES** per iniciar **accions judicials de desallotjament**, si procedís.

- En els supòsits que el propietari no acredités que l'ocupant disposa d'un títol per ocupar l'habitatge o no hagi acreditat, en el seu cas, haver fet efectiu el desallotjament dels ocupants i hagués transcorregut un mes des del requeriment, **l'Ajuntament restarà legitimat per iniciar el procediment judicial en substitució del propietari.** En aquest últim cas la persona legitimada per dur a terme les accions judicials serà **l'alcalde o alcaldessa**.

QUINS DRETS TENEN ELS AJUNTAMENTS SOBRE ELS PISOS JA DESALLOTJATS?

- La llei contempla que en els supòsits en els que el propietari hagi incomplert el requeriment competent i no hagin desallotjat als ocupants il·legals, **podran adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per un termini de SET ANYS per destinar-lo a polítiques de lloguer social.** Amb les rendes dels lloguers, els Ajuntaments es podran rescabalar del deute que hagi originat el procediment judicial.

QUINS BUITS LEGALS HA DEIXAT LA LLEI PEL CAMÍ?

El redactat de la Llei pot donar lloc a problemes d'interpretació en alguns casos. Així mateix es troba a faltar algunes omissions que si estaven en el Text original proposat. Anem a veure quines:

- **La Llei ha deixat fora del seu àmbit d'actuació als petits propietaris.**
- **La llei ha deixat sense competències a les comunitats de propietaris per iniciar accions legals davant dels Tribunals.**

Es centra només en donar facultats als Ajuntaments per iniciar accions legals, però ha deixat fora del seu àmbit a les comunitats de propietaris. La proposta inicial de "Junts per Catalunya" **facultava així mateix a les Comunitats de Propietaris** per **iniciar accions legals** davant dels Tribunals de Justícia per reclamar els desallotjaments. Finalment, no obstant, el text inicial ha sigut modificat i **ha negat a les Comunitats aquesta legitimació prevista al Text.**

- **La llei atorga UN MES perquè el propietari faci efectiu el desallotjament dels ocupants.** L'experiència indica que **resulta impossible** desallotjar als ocupants mitjançant un procediment judicial en un termini d'un mes. Dit això, els Ajuntaments fàcilment podran adquirir l'ús dels habitatges durant 7 anys per destinar-los a lloguer social.

- Què s'entén per **"alteració de la convivència"**?. Aquest concepte pot tenir una interpretació molt subjectiva, es a dir, el que per determinades persones implicarà més tolerància, per altres comportarà una alteració veïnal. En última instància seran els Tribunals els que hauran de donar una interpretació segons la casuística presentada en cada cas.
- Un altre problemàtica que es pot generar fa referència a si la Generalitat disposa de **competències en matèria processal**, es a dir, si la Generalitat pot facultar a les

administracions locals per iniciar els procediments judicial i, en canvi, no facultar a les comunitats de propietaris.

TERMINOLOGIES UTILITZADES. CONCEPTES JURÍDICS.

QUÈ S'HA D'ENENDRE PER GRAN TENIDOR?

- S'entén que són **Grans Tenidors** d'Habitatges:
  - I. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els Fons d'inversió i les Entitats de Gestió d'actius.
  - II. Les persones jurídiques que, per sí soles o per mitjà d'un grup d'empreses,, siguin titulars de més de 10 habitatges situats a tot el territori de l'Estat, amb les excepcions següents:
    - Incasòl
    - Ajuntaments
    - Patronats municipals d'habitatges
    - Cooperatives d'habitatges
    - Entitats urbanístiques especials
    - Promotors privats d'habitatges que tinguin com activitat la promoció d'habitages de protecció oficial destinats a lloguer, o en règim de venda per beneficiaris amb ingressos molt baixos.
    - Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de superficie habitable de la propietat qualificat com a habitatges en protecció oficial destinats al lloguer.
    - Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixin d'habitatge a persones i families en situació de vulnerabilitat residencial.

  III.- Les persones físiques que siguin propietàries de més de 15 habitatges, o copropietàries si la seva quota de participació en la comuntiat represneta més de 1.500 m2 de sòl destinat a habitatge en tot el territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions per les persones físiques que les assenyalades a l'apartat anterior.

TITULAR D'UN IMMOBLE O PROPIETARI?

- Existeix diferencia entre un **titular i un propietari** d'un immoble?. Per aclarar aquests dos conceptes resulta necessàri definir la plena propietat que existirà una persona disposa del ple domini sobre la cosa. En aquest cas no hi ha diferencia entre titular i propietari, doncs són la mateixa persona.
- No obstant por donar-se l'existència d'un usufructuari que serà qui tingui el dret al gaudi d'un immoble, de forma que qui detenti la nua propietat tindrà la titularitat, però qui tingui atribuït l'usdefruit, disposarà del dret a usar, llogar, i cobrar els lloguer d'aquell habitatge.

A Barcelona, a vint i un de febrer de l'any dos mil vint i tres.