



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 6/2023

18 de mayo de 2023

BREVE RESUMEN DE LA 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 18 de febrero de 2023 ha entrado en vigor la 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.

Mediante esta Ley se ha adoptado una serie de medidas para 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, provocando dicho uso una alteración de la convivencia o del orden público o poniendo en peligro la seguridad o integridad del inmueble.

Dado que la inacción de los propietarios en estas situaciones conflictivas implica una supuesta negligencia, mediante esta Ley se establecen mecanismos que permitan a los ayuntamientos y a las comunidades de propietarios actuar para restablecer la convivencia.

Eso es así 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.

Recordamos que se consideran grandes tenedores:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

3.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

c) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

d) Las personas físicas que sean propietarias de más de quince viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1.º y 2.º de la letra b).

En resumen, fruto de la modificación legislativa, se añade un artículo, el 44 bis, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que establece lo siguiente:

1.- En los supuestos de ocupación de un inmueble sin título habilitante, el propietario, 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 el peligro la seguridad o integridad del inmueble.

2.- En los casos en los que el propietario no ejercite la acción correspondiente para el desalojo, el ayuntamiento del municipio en el que se encuentre en inmueble podrá instarle, 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.- A tal efecto, el ayuntamiento requerirá al propietario y al ocupante para 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 exigirá al propietario para que, en el plazo de un mes, acredite que ha cumplido con la obligación de ejercer la acción de desahucio correspondiente.

4.- Si en el plazo de un mes a contar desde la recepción del requerimiento, el propietario no ha acreditado documentalmente que el ocupante del inmueble tiene el título habilitante para ocuparlo o no ha acreditado documentalmente haber ejercido las acciones judiciales correspondientes para el desahucio, el ayuntamiento quedará legitimado para iniciar el procedimiento de desahucio y hacer efectivo el desalojo del inmueble ocupado. El ayuntamiento que actúe en sustitución del propietario tendrá derecho al reembolso íntegro de los costes derivados del procedimiento, sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan.

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

Finalmente, la Ley 1/2023 modifica el libro quinto del Código Civil de Cataluña en el artículo 553-40 para habilitar expresamente a las juntas de propietarios a denunciar al ayuntamiento las ocupaciones ilegales que les causen molestias y así iniciar el procedimiento previsto en el artículo 44 bis de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda. Esta acción de cesación de actos contra la convivencia puede ejercitarse directamente por la comunidad contra los ocupantes ilegales, aunque no se conozca su identidad.

Departamento de Derecho Civil

Persona de contacto: Raúl Pulido Fernández y Ester Vilches Segura

Email: rpulido@ortega-condomines.com y evilches@ortega-condomines.com