

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

LLEI 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

El president de la Generalitat de Catalunya

Els articles 65 i 67 de l'Estatut preveuen que les lleis de Catalunya són promulgades, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat. D'acord amb l'anterior promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

L'article 541-1 del Codi civil de Catalunya estableix que la propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne. A continuació, l'article 541-2 especifica que les facultats que atorga el dret de propietat s'exerceixen, d'acord amb llur funció social, dins els límits i amb les restriccions que estableixen les lleis. Per tant, el poder legislatiu està legitimat per a crear i determinar límits i restriccions al domini sempre que responguin a la utilitat social dels béns. Així ho ha reconegut reiteradament la jurisprudència.

D'altra banda, a més del que estableix el Codi civil, la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, faculta el poder legislatiu per a adoptar mesures o establir mecanismes que puguin donar resposta a diverses problemàtiques, com la que es produeix quan els propietaris que tenen la condició de grans tenidors permeten l'ocupació sense títol habilitant d'una finca de llur propietat i no exerceixen les accions pertinents per a desocupar-la, i aquest ús de l'immoble provoca una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

En la majoria dels casos, aquesta problemàtica es produeix quan la titularitat de la propietat correspon a persones tant físiques com jurídiques que tenen la condició de grans tenidors, les quals sovint es desentenen de llurs obligacions pel que fa a l'immoble i a la convivència amb el veïnat. No actuar en situacions que provoquen una alteració de la convivència o desordres públics o, fins i tot, permetre que l'immoble s'usi per a fets delictius contravé la funció social de l'habitatge i implica, a més, l'incompliment dels deures del propietari.

El cos jurisprudencial actual ha delimitat amb rigor el concepte d'alteració de la convivència, propi de l'acció de cessació, amb la qual cosa ha dotat el precepte de seguretat jurídica i ha evitat extralimitacions o arbitrarietats en el seu exercici i tutela.

Atès que la inacció dels propietaris en aquestes situacions conflictives implica la negligència de llur responsabilitat, cal establir els mecanismes que permetin als ajuntaments i a les comunitats de propietaris actuar per a restablir la convivència, sempre que els propietaris tinguin la condició de grans tenidors d'acord amb la definició que en fa la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

A més, es faculta l'ajuntament per a adquirir temporalment l'ús de l'habitatge amb l'objectiu de destinar-lo a polítiques públiques d'habitatge social.

Per tant, s'estableix un procediment que s'ha d'iniciar amb un requeriment previ al propietari de la finca perquè n'iniciï el desallotjament en els casos d'alteració de la convivència o de desordres públics o si es posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. El propietari té un termini d'un mes per a acreditar documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo o per a acreditar

CVE-DOGC-A-23047005-2023

documentalment que ha exercit l'acció de desnonament. Si una vegada transcorregut aquest termini el propietari no ha complert el requeriment en un sentit o en l'altre, l'ajuntament resta legitimat per a exercir les accions de desocupació o desallotjament pertinents en substitució del propietari.

L'Administració pot imposar les sancions que estableix la Llei 18/2007 i, a més, com a nova capacitat, pot adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per tal de destinar-lo a polítiques públiques d'habitatge social.

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007

1. S'afegeix una lletra, la *g*, a l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«g) Els propietaris, si tenen la condició de grans tenidors, no iniciïn les accions de desallotjament requerides per l'administració competent, l'habitatge es trobi ocupat sense títol habilitant 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.»

2. S'afegeix una lletra, la *c*, a l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«c) L'ocupació sense títol habilitant en supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.»

3. S'afegeix un article, el 44 *bis*, a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Article 44 *bis*. Accions per a actuar davant d'ocupacions sense títol habilitant en 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. En els supòsits d'ocupació d'un immoble sense títol habilitant, el propietari o propietària, si té la condició de gran tenidor, ha d'exercir les accions necessàries per a desallotjar-lo si aquesta situació ha provocat una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

»2. En el cas que es produeixi el supòsit a què fa referència l'apartat 1 i el propietari o propietària no exerceixi les accions necessàries per al desallotjament, l'ajuntament del municipi on se situï l'immoble, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, pot instar el propietari o propietària, d'ofici o a instància de la junta de propietaris de la finca on estigui situat l'immoble o a instància dels veïns de l'espai residencial contigu, a complir la seva obligació.

»3. L'ajuntament ha de requerir al propietari o propietària i a l'ocupant que, en el termini de cinc dies hàbils, acreditin documentalment l'existència del títol habilitant de l'ocupació, si s'escau, i en el mateix requeriment ha d'exigir al propietari o propietària que, en el termini d'un mes, acrediti documentalment el compliment de l'obligació d'exercir l'acció de desnonament corresponent.

»4. Si en el termini d'un mes a comptar de la recepció del requeriment, o si la notificació ha estat infructuosa, atenent sempre el que determina la legislació en matèria de procediment administratiu, el propietari o propietària no ha acreditat documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo, no ha acreditat documentalment haver fet efectiu el desallotjament o no ha acreditat documentalment haver exercit les accions judicials corresponents per al desnonament, l'ajuntament, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, resta legitimat per a iniciar el procediment de desnonament i fer efectiu el desallotjament de l'immoble ocupat.

»5. L'ajuntament que actuï en substitució del propietari o propietària té dret al reembossament íntegre dels costos derivats del procediment, sens perjudici de la imposició de les sancions que escaiguin.

»6. L'exercici de l'acció de desnonament per part de l'ajuntament correspon a l'alcalde o alcaldessa.»

4. Es modifica l'apartat 7 de l'article 118 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«7. Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80% de l'import corresponent en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora. En el supòsit de la infracció que regula l'article 124.1.k, els ajuntaments dels municipis on se situïn els immobles poden adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per un termini de set anys. L'Administració l'ha de destinar a polítiques públiques de lloguer social i amb les rendes que percebi pot rescabalar-se del deute que origini l'exercici de les accions judicials corresponents i de les despeses derivades d'adequar l'habitatge a la normativa d'habitabilitat. També pot destinar-les al cobrament de les sancions imposades. El fet que el propietari o propietària no compleixi el requeriment que estableix l'article 44 *bis*, el qual l'insta a exercir les accions necessàries per al desallotjament,

CVE-DOGC-A-23047005-2023

comporta l'incompliment de la funció social de l'habitatge i és causa de l'adquisició temporal de l'ús de l'habitatge per un termini de set anys per part de l'ajuntament del municipi on se situï l'immoble.»

5. S'afegeix una lletra, la *k*, a l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«k) Incomplir el requeriment de l'administració competent en el supòsit a què fa referència l'article 44 *bis* en el termini establert.»

Article 2. Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

1. Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 553-40 del Codi civil de Catalunya, que resten redactats de la manera següent:

«1. Els propietaris 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 en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les 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 les activitats o els actes a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui els faci que deixi de fer-los. Si la persona o persones requerides persisteixen en llur activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida. En cas d'ocupació sense títol habilitant, l'acció es pot exercir contra els ocupants encara que no se'n conegui la identitat. Si les activitats o els actes contraris a la convivència o que malmetin o facin perillar l'immoble els fan els ocupants de l'element privatiu il·legítimament i sense la voluntat dels propietaris, la junta de propietaris pot denunciar els fets a l'ajuntament del seu municipi a fi que iniciï, amb l'expedient acreditatiu previ que s'han produït efectivament les activitats o els actes prohibits, el procediment que estableix l'article 44 *bis* de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.»

Disposicions finals

Primera. Habilitació pressupostària

Els preceptes que comporten despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat produeixen efectes a partir de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 15 de febrer de 2023

CVE-DOGC-A-23047005-2023

Pere Aragonès i Garcia
President de la Generalitat de Catalunya

(23.047.005)