



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

1.- PROPUESTA LEGISLATIVA EN EL ÁMBITO PENAL: REFORMA DE LA LO 5/1995, DE 22 DE MAYO, DEL TRIBUNAL DEL JURADO Y LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL

INTRODUCCIÓN

La realidad social evidencia que la ocupación de bienes inmuebles, lejos de constituir un fenómeno aislado, se ha multiplicado exponencialmente en los últimos años, ocasionando un evidente perjuicio a los titulares de los inmuebles ocupados, así como al resto de ciudadanos por los problemas de convivencia que usualmente suelen generar en su entorno, defraudación de suministros, incluso, tráfico de estupefacientes, con riesgos de incendios y la paulatina degradación del entorno urbano o devaluación de los inmuebles próximos, entre otros aspectos.

El carácter transgresor del movimiento ocupa, surgió como signo de insurgencia y de resistencia al sistema establecido y cuya fenomenología social se encuentra como respuesta claramente ideologizada frente a valores tradiciones de la sociedad, como la propiedad privada y como movimiento anticapitalista. Posteriormente se ha extendido entre personas que, sin responder a dichas características, recurren a la ocupación para procurarse un alojamiento.

En los últimos años se han identificado patologías asociadas a la ocupación como la consistente en crear una falsa apariencia de ocupación basada en el estado de necesidad, cuando en realidad se ocultan determinados grupos o personas que operan en las más absoluta ilegalidad e impunidad y que buscan obtener beneficios económicos por la ocupación de la vivienda, mediante el ofrecimiento de la vivienda a terceras personas interesadas como la de exigir a su propietario una compensación económica para que pueda recuperar la vivienda.

Como señala la Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas consta la aparición de fenómenos de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa, que, aprovechando de forma reprochable la situación de necesidad de las personas y familias vulnerables, se han amparado en la alta sensibilidad social sobre la problemática para enmascarar actuaciones ilegales por motivaciones diversas. Están identificadas verdaderas actuaciones organizadas, muy lucrativas y de carácter sospechoso, que perturban y privan de la



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

posesión de viviendas a las personas físicas que legítimamente les corresponde, o dificultan e imposibilitan la gestión de aquellas viviendas en manos de entidades mercantiles.

A todo ello, ninguno de los cauces legales actualmente previsto en la vía penal, para procurar el desalojo de la ocupación de inmuebles, resultan plenamente satisfactorios y, en todo caso, se demoran temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos titulares de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar. Actualmente, la recuperación inmediata de la vivienda por el propietario no es sencilla, ni rápida en la vía penal, lo cual hace necesario una revisión de los instrumentos y mecanismos legales a nuestra disposición, tal y como se plantea en los artículos 2 y 3 de esta Proposición de Ley.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia ha incorporado a través del apartado Quince, que se añadan dos nuevas letras i) y j) a la circunstancia 2.ª del apartado 1 del Art. 795 LECRIM, que quedan redactadas como sigue:

- «i) Delitos de allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal.
- j) Delitos de usurpación del artículo 245 del Código Penal».

Sin embargo, la redacción que se ha aprobado en el Art. 795 LECRIM para añadir, tanto el delito del Art. 202 CP como el del 245 CP en la vía de las diligencias urgentes, ha omitido cuestiones importantes que es preciso subsanar y corregir que se pueden articular para una correcta depuración de la acertada idea de derivar estos dos delitos a la vía del juicio rápido, así como para potenciar la adopción de las medidas cautelares a partir de la aprobación de un nuevo Art. 544 sexies en la ley procesal penal, previa modificación del Art. 13 de la LECRIM, para el establecimiento de una medida cautelar urgente de desalojo y devolución de la posesión a la propiedad en los casos de ambos delitos, cuando se interpongan las correspondientes denuncias.

De esta manera hay que recordar que el delito de allanamiento de morada es competencia de la Ley Orgánica del Tribunal del Jurado, siendo necesaria la modificación de esta normativa para suprimir de la competencia de la Ley del Jurado el delito de allanamiento de morada y evitar la desconexión con la reforma publicada en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

De la misma manera, es esencial aclarar que el delito del Art. 245.2 del Código Penal es un delito leve, y que, en consecuencia, debe procederse a la modificación oportuna del artículo 962 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, para permitir el enjuiciamiento del delito leve de usurpación de bien inmueble por los trámites del Juicio Inmediato por Delito Leve.

Con ello, se permitirá la rápida decisión por parte del Juez sobre la aplicación del nuevo Art. 544 sexies de la ley procesal penal, que permita la adopción por parte del juez de instrucción, de una medida cautelar urgente de desalojo, en el momento de celebrarse el Juicio Inmediato por Delito Leve de usurpación de bien inmueble.

Todo ello, en aras a evitar la perpetuación posesoria de los ocupantes ilegalmente del inmueble, y, también, evitar la utilización del argumento de la vulnerabilidad para conseguir la suspensión del lanzamiento. Insistimos en que la competencia para el realojo en estos casos, o solución de problemas de vulnerabilidad por parte de los ocupantes de viviendas ajenas, es responsabilidad única y exclusiva de la Administración competente por lo que no puede trasladarse a los legítimos propietarios de las viviendas, para que estos tengan que soportar esperas indebidas en la devolución posesoria de los inmuebles.

Se potencia, por ello, la devolución posesoria urgente mediante la redacción de un nuevo precepto en la ley procesal penal, que especialice el enjuiciamiento rápido y con ello, la decisión y resolución de la medida cautelar urgente de expulsión en los casos que así lo requieran.

Artículo 1

Derogación de la competencia del Tribunal del jurado respecto del delito de allanamiento de morada.

Se propone la modificación de la Ley orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado en el art. 1.2 d) para suprimir de la competencia del jurado el delito de allanamiento de morada para acomodarlo al art. 795 LECRIM en su nueva redacción incluida en Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que remite a la vía de las diligencias urgentes del juicio rápido el delito de allanamiento de morada en la nueva redacción propuesta del art. 795.1. 2º i) LECRIM.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

Artículo 2

Se propone la modificación de los artículos del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que se indican:

Uno.- Se modifica el Art. 13, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Se consideran como primeras diligencias la de consignar las pruebas del delito que puedan desaparecer, la de recoger y poner en custodia cuanto conduzca a su comprobación y a la identificación del delincuente, la de detener, en su caso, a los presuntos responsables del delito, y la de proteger a los ofendidos o perjudicados por el mismo, a sus familiares o a otras personas, pudiendo acordarse a tal efecto las medidas cautelares a las que se refiere el artículo 544 bis, la orden de protección prevista en el artículo 544 ter o del artículo 544 sexies de esta ley, así como aquellas otras que se consideren adecuadas y proporcionadas a fin de proteger de inmediato los derechos de las víctimas”.

Dos.- Introducción de un nuevo Art. 544 sexies LECRIM para permitir la adopción de las medidas cautelares por el juez de guardia en la persecución de los delitos de ocupación ilegal de inmuebles de los Arts. 202 y 245 CP.

Artículo 544 sexies LECRIM

Redacción:

“«Cuando se presente una denuncia por delito de allanamiento de morada o delito leve de usurpación de bien inmueble de los artículos 202 y 245 y 245.2 del Código Penal, el órgano judicial competente adoptará, previa solicitud de parte, la medida cautelar de expulsión del inmueble a cualquier persona que se halle en el mismo al momento del lanzamiento y devolución posesoria al propietario o titular del derecho del inmueble.

La solicitud de la medida cautelar se podrá solicitar tanto en sede policial, como judicial, por escrito o de forma oral en el acto de Juicio Inmediato por Delito Leve de Usurpación de bien inmueble. En la misma el solicitante deberá acreditar la titularidad del derecho o posesión legítima del inmueble.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

El ocupante tendrá un plazo de 48 horas para acreditar su posesión legítima. Si el ocupante no aportase título de posesión legítima, el órgano judicial, con el auxilio policial que sea necesario, procederá al desalojo inmediato del bien inmueble y la entrega de la posesión al titular legítimo.

Si el ocupante del inmueble acreditase la existencia de título legítimo de posesión, se le requerirá para aportarlo en un plazo de 48 horas en sede policial o judicial.

En cualquier caso, el órgano judicial en el mismo día de la recepción de la denuncia remitirá un atento oficio a la Administración competente en materia de vivienda alertando de la urgente fecha fijada para el lanzamiento, al objeto de que pueda proceder a la adopción de las medidas oportunas del realojamiento, en su caso, de las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad a los efectos procedentes, pero sin suspensión de la medida de lanzamiento acordada judicialmente».

JUSTIFICACIÓN:

Se considera necesaria una regulación específica de la posibilidad de que el juez de Instrucción adopte la medida cautelar específica de desalojo urgente por parte de los ocupantes ilegales del bien inmueble, además de la genérica posibilidad contemplada en el Art. 13 de la LECRIM.

Se hace una especial mención a que esta expulsión se producirá en el plazo máximo de 48 horas desde la petición de la medida cautelar, a fin de no dilatar la recuperación posesoria, poniéndose el acento en que no será válida la alegación de la vulnerabilidad por parte de los ocupantes ilegales de inmuebles por el incumplimiento de la exigencia del respeto de la propiedad ajena por parte de los mismos que exige el Art. 9 de la ley de vivienda.

En virtud de lo expuesto se recoge expresamente en este precepto la necesidad de la adopción de esta medida cautelar urgente sin paralización de la expulsión ante el alegato de la vulnerabilidad por parte de los ocupantes. En este caso, es la Administración la que deberá proceder al intento del realojo por parte de los “okupas” sin posibilidad alguna de suspensión de la expulsión, a cuyo fin se podrá proceder a dar traslado a la Administración de forma urgente de la fecha



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

de expulsión para que se adopten las medidas oportunas y sin suspensión de la decisión judicial.

A los propietarios de viviendas que han sido ocupadas, lo que les interesa es la adopción de la medida cautelar urgente de expulsión antes de que transcurran 48 horas desde la denuncia. Es cierto, que la introducción del delito leve de usurpación en el catálogo de delitos previstos en el artículo 962 de la LECrim permitirá, sin lugar a dudas, la agilización de la fecha del juicio, quedando además los ocupantes citados para Juicio por parte de la Policía Judicial.

En definitiva, lo que reclama el propietario de vivienda ocupada, es la recuperación posesoria del inmueble que ha sido ilícitamente vulnerada, y, en consecuencia, lo que interesa y aspira es a esa devolución de su posesión, más que la posible pena que se pueda imponer a los que han cometido el ilícito penal.

De esta manera, se debe priorizar la rápida celebración del Juicio Oral por el delito leve de usurpación, que permitirá la solicitud y adopción de las medidas cautelares urgentes de desalojo con todas las garantías procesales. En cualquier caso, acudir a la vía del juicio inmediato por delito leve del artículo 962 de la LECRIM es una fórmula muy acertada que se debe plasmar y mantener en la aprobación de este texto legal, para una mejor y más rápida persecución judicial de las ocupaciones ilegales. Con ello, se podrá resolver con celeridad la adopción de medidas cautelares por parte del juez o la jueza de Instrucción que ha recibido la denuncia y la devolución posesoria de forma inmediata, como la solución más adecuada para recuperar la confianza en el sistema y que pueda llevarse a cabo esa recuperación posesoria de forma urgente y rápida.

Resulta preciso adaptar el ordenamiento procesal penal con instrumentos adecuados ante la necesidad de una rápida y ágil actuación, todo ello atendiendo a la naturaleza de delito permanente y la situación de la Administración de Justicia y su dilación en la tramitación judicial de tales procedimientos por la saturación y elevada carga de trabajo de los Juzgados.

La Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y el Tribunal Constitucional ha reconocido la función social de la propiedad. No obstante, no puede hacerse recaer en los propietarios de inmuebles la solución a los problemas de la carencia de viviendas, ya sean los titulares personas físicas o jurídicas. En todo



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

caso, son las instituciones públicas las que tienen esa responsabilidad de facilitar el acceso a la vivienda y el reconocimiento del derecho constitucional a una vivienda digna. Esta necesidad de vivienda no justifica en modo alguno el fenómeno de la ocupación ilegal.

En el derecho comparado son muchos los países de nuestro entorno más próximo que introducen vías legales para recuperar el inmueble en un breve plazo de tiempo. Por ejemplo, Holanda solamente exige una denuncia policial para recuperarla exhibiendo el título de propiedad y que los ocupantes no disponen de ninguno; Francia acaba de reformar su regulación, por Ley de 27 de julio de 2023, endureciendo las penas por ocupación ilegal, y creando tipos penales nuevos. Lo más destacado es que para evitar las organizaciones criminales que poníamos de manifiesto, se crea un nuevo delito castigado con 3.750 euros de multa por propaganda o publicidad que incite la ocupación y con tres años de cárcel y 45.000 euros de multa por hacerse pasar por el propietario de una vivienda okupada. La policía puede desalojar a un ocupante ilegal durante las primeras 48 horas de ocupación desde el momento que tiene conocimiento del hecho; en Alemania también se recupera la posesión de las viviendas ocupadas en un plazo de 24 horas después de conocerse su ocupación ilegal, previa denuncia del propietario como requisito; Reino Unido también dispone de un sistema policial urgente para recuperar el inmueble tras la denuncia del titular; en Italia el juzgado puede ordenar inmediatamente a la policía el desalojo del inmueble ocupado, una vez acreditada la titularidad del bien y la inexistencia de título en el ocupante. Como se evidencia, la tendencia en otros países es endurecer las penas por ocupación ilegal y facilitar el desalojo policial.

En relación al concepto de flagrancia, se considera que los delitos de los artículos 202, 203 y 245 del Código Penal, por su carácter de permanentes son flagrantes desde que se produce la ocupación propiamente dicha hasta que cesa. No cabe duda sobre tal carácter, reforzado por su descripción típica que cuando menos en el 202 y 203, 2 y 245, 2, contienen como conductas punibles “cuando se mantuviere (en la morada) contra la voluntad del morador” o “se mantuviere contra la voluntad del titular”, expresiones éstas que refuerzan el carácter de permanente y, por ende, flagrante de los delitos en cuestión. La infracción penal se está produciendo mientras dura la posesión ilícita y la entrega rápida de la posesión a favor del titular en cuanto se denuncia resulta, así obligada para cumplir con el derecho constitucional recogido en el Art. 24 CE de tutela judicial efectiva.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

Por último, y por lo que se refiere a la vulnerabilidad, contamos con la primera Ley estatal reguladora del derecho a la vivienda, que introduce a través de la disposición final quinta requisitos procesales que deben ir encaminados a facilitar a las Administraciones Públicas competentes dar la adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de instrumentos de protección social, los cuales son compatibles con las reformas antes expuestas.

Tres.- Modificación del Art 14.1 para añadir un párrafo 2º al Art. 795 de la LECRIM, con la siguiente redacción:

«De conformidad con lo dispuesto en el art. 795.1. 2º j) de esta Ley los procedimientos referidos al delito de usurpación de bien inmueble se tramitarán por la vía de las diligencias urgentes del citado precepto».

Cuatro.- Se propone la incorporación del delito leve de usurpación de bien inmueble en el listado de delitos leves que incluye el Art. 962 LECRIM que son los juicios inmediatos por delito leve. Al ser un listado *numerus clausus*, su introducción permitiría celebrar estos juicios de forma rápida y ágil, quedando del siguiente tenor:

Artículo 962.

1. Cuando la Policía Judicial tenga noticia de un hecho que presente los caracteres de delito leve de lesiones o maltrato de obra, de hurto flagrante, de amenazas, de coacciones, injurias o usurpación de bien inmueble cuyo enjuiciamiento corresponda al Juzgado de Instrucción al que se debe entregar el atestado o a otro del mismo partido judicial, procederá de forma inmediata a citar ante el Juzgado de Guardia a los ofendidos y perjudicados, al denunciante, al denunciado y a los testigos que puedan dar razón de los hechos. Al hacer dicha citación se apercibirá a las personas citadas de las respectivas consecuencias de no comparecer ante el Juzgado de guardia. Asimismo, se les apercibirá de que podrá celebrarse el juicio de forma inmediata en el Juzgado de guardia, incluso aunque no comparezcan, y de que han de comparecer con los medios de prueba de que intenten valerse. Al denunciante y al ofendido o perjudicado se les informará de sus derechos en los términos previstos en los artículos 109, 110 y 967.

(...)



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

JUSTIFICACIÓN:

Necesidad de esta modificación para adaptar la tramitación por la vía del juicio rápido de los delitos leves de usurpación de bien inmueble introducidos en el Art. 795.1. 2º j) LECRIM introducido en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

2.- PROPUESTA LEGISLATIVA EN EL ÁMBITO CIVIL: MEDIDAS PARA AFRONTAR LA OCUPACION ILEGAL

INTRODUCCIÓN

La modificación realizada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, en los Arts. 140.4º; 250.1.4º; 437.3 bis; 441.1 bis; y 444.1 bis de la LEC tenía como finalidad el combatir la ocupación ilegal de viviendas en el ámbito procesal civil, esto es, establecer unas medidas civiles concretas en aquellos casos en los que los legítimos titulares de un bien inmueble se vieran privados de su posesión por parte de terceras personas sin su consentimiento, esto es, mediante el uso del engaño, fuerza, o, cualquier otro mecanismo ocupacional excluyente del previo consentimiento del titular del mismo.

Esta modificación, por tanto, estableció una diferenciación en el trato procesal civil entre las ocupaciones ilegales y el resto, si bien limitó su ámbito de aplicación a la ocupación ilegal de viviendas cuya titularidad correspondiera a personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerlas, así como a las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Con el paso del tiempo hemos podido comprobar como si bien la ocupación ilegal de viviendas de personas físicas/entidades sin ánimo de lucro/entidades públicas de vivienda social ha disminuido, lo ha hecho de una forma exponencialmente contraria al incremento de la ocupación ilegal de viviendas y de locales pertenecientes a personas jurídicas sin distinción, así como al incremento de problemas convivenciales en los entornos donde se producen dichas ocupaciones ilegales.

Igualmente, la modificación llevada a cabo en la LEC por la Ley por el Derecho a la Vivienda, y normativa autonómica, en los requisitos de admisibilidad de las demandas que pretendan recobrar la posesión de un bien inmueble sin diferen-



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

ciar la ocupación ilegal del resto de ocupaciones en los que su titular pretende recuperar la posesión no hará más que agravar la situación con la proliferación de ocupaciones ilegales en perjuicio no sólo de los propietarios sino de los vecinos y de la sociedad en general.

Por otro lado, en un país donde más del 80% de la propiedad pertenece a pequeños propietarios, la distinción entre personas físicas y jurídicas en el ámbito de la legislación procesal civil plantea un desafío significativo para garantizar el acceso equitativo a la justicia. Esta diferenciación, que en muchos casos no refleja las realidades económicas y sociales del contexto nacional, puede derivar en tratamientos procesales desiguales, obstaculizando los principios de igualdad y justicia efectiva.

El principio de igualdad consagrado en el Art. 14 CE resulta especialmente relevante en este análisis. Este principio establece la igualdad de todos los ciudadanos ante la ley y prohíbe cualquier tipo de discriminación. Sin embargo, en la práctica, la disparidad en el trato procesal entre personas físicas y jurídicas genera una tensión con este principio, especialmente en contextos donde las personas físicas son los principales titulares de bienes y derechos en disputa.

Artículo 1

Se propone la modificación de los artículos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, que se indican:

Uno.- Se propone la modificación del Art. 250.1.4. L.E.C. quedando del siguiente tenor:

“Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de un bien inmueble siempre que se hayan visto privados de él sin su consentimiento, la persona propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

Dos.- Se propone la modificación del apartado 6, del Art. 439 L.E.C., eliminándose la referencia al apartado 4º del Art. 250.1 L.E.C., quedando del siguiente tenor:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique (...)”.

Tres.- Se propone la modificación del apartado 7, del Art. 439.6 L.E.C., eliminándose la referencia al apartado 4º del Art. 250.1 L.E.C., quedando del siguiente tenor:

“En los casos de los números 1.º, 2.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante (...)”

Cuatro.- Se propone la modificación del apartado 5, del Art. 441 L.E.C., eliminándose la referencia al apartado 4º del Art. 250.1 L.E.C., quedando del siguiente tenor:

“En los casos de los números 1.º, 2.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada”.

Cinco.- Se propone la modificación del apartado 1 bis, del Art. 441 L.E.C., quedando del siguiente tenor:

“Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de un bien inmueble que se tramite según lo previsto en el Art. 250.1.4.º, la notificación se



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

hará a quien se encuentre habitando aquél. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes del bien inmueble. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer”.

Seis.- Se propone la modificación del Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de marzo, reformado mediante RDL 1/2025 de 29 de enero, quedando del siguiente tenor:

Artículo 1 bis. Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2025.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso el 31 de diciembre de 2025.

2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante.

4. El Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta el 31 de diciembre de 2025. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento.

Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión.

7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

gestione dicha vivienda.

f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

JUSTIFICACIÓN:

No puede combatirse la ocupación ilegal si seguimos equiparando el régimen jurídico de los procedimientos de recuperación de la posesión de los procesos arrendaticios con el de los procesos de recuperación de la posesión sin título (Art. 250.1.4 LEC), de ahí su eliminación en los requisitos de procedibilidad (439.6 y 7 LEC), su eliminación en el tramite incidental de vulnerabilidad económica (Art. 441, apartados 5, 6 y 7) y la eliminación de la referencia del apartado 4º del Art. 250.1 LEC del Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de marzo.

Resulta necesario diferenciar en el ámbito civil los supuestos de ocupaciones ilegales del resto de procedimientos para recuperar la posesión de la propiedad, por cuanto mientras en éstas últimos estamos ante incumplimientos contractuales que deben ser acreditados por la propiedad en las ocupaciones ilegales las personas propietarias y/o poseedoras legítimas están luchando para recuperar la posesión de un inmueble para la que nunca han dado consentimiento y se han visto privados por una previa actuación ilegal de quienes lo poseen.

No es posible combatir de manera efectiva la ocupación ilegal de inmuebles mientras persista la equiparación del régimen jurídico aplicable a los procedimientos de recuperación de la posesión derivados de contratos arrendatarios con el de los procedimientos dirigidos a recuperar la posesión frente a ocupantes sin título legítimo, regulados en el Art. 250.1.4 de la LEC. Esta confusión normativa no solo genera inseguridad jurídica, sino que también diluye la especificidad de cada supuesto, dificultando que el sistema procesal brinde una respuesta adecuada a los intereses.

En los procedimientos arrendatarios, el conflicto suele originarse en relaciones contractuales previas, lo que permite identificar con claridad las obligaciones incumplidas y las garantías ofrecidas por las partes. Sin embargo, en los casos de ocupación sin título, el problema tiene una naturaleza completamente distinta, ya que no existe un vínculo contractual previo ni una legitimidad que ampare la permanencia del ocupante en el inmueble. Equiparar ambos tipos de proce-



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

dimientos ignora esta diferencia fundamental y genera una serie de obstáculos que dificultan la defensa efectiva de los derechos de las personas propietarias y/o poseedoras legítimas.

Para corregir esta situación, es imprescindible eliminar los requisitos de procedibilidad establecidos en los apartados 6 y 7 del Art. 439 de la LEC, los cuales actualmente imponen condiciones adicionales que retrasan y complican la interposición de demandas para la recuperación de inmuebles ocupados sin título. Asimismo, resulta necesario suprimir el trámite incidental de vulnerabilidad económica previsto en los apartados 5, 6 y 7 del Art. 441 de la LEC; por último, eliminar la referencia del apartado 4º del Art. 250.1 LEC del Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de marzo. Aunque esta medida busca proteger a colectivos vulnerables, su aplicación indiscriminada en procedimientos de recuperación de la posesión sin título se ha convertido en una herramienta que puede ser utilizada para dilatar injustificadamente los procesos. En todo caso, la protección a colectivos vulnerables que ocupan sin título se producirá con la notificación de estos procesos a las Administraciones Públicas, ex Art. 150.4 LEC, y la protección que en sede de ejecución ofrece el Art. 549 LEC.

La diferenciación entre estos procedimientos no solo responde a una necesidad de justicia procesal, sino también a la urgencia de ofrecer un marco legal claro y eficiente que permita abordar el fenómeno de la ocupación ilegal de manera adecuada. Al reconocer la especificidad de los conflictos asociados a la ocupación sin título y ajustar el régimen jurídico procesal a esta realidad, se contribuye a una mayor eficacia en la resolución de estos casos, garantizando al mismo tiempo el respeto a los derechos fundamentales tanto de los propietarios como de las personas en situación de vulnerabilidad, siempre dentro de un marco de proporcionalidad y equilibrio.

Artículo 2

Se propone la modificación del Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Al objeto de ofrecer mayores garantías de efectividad a la acción que una comunidad de propietarios (en propiedad horizontal) pueda ejercitar contra la actividad de quienes hubieran ocupado ilegalmente un piso o local y llevaran a



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

cabo actividades o conductas dañosas para la finca o ilegales, se considera la necesidad de reforzar las garantías procesales de las actuaciones que pueden derivar del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El artículo 7.2 de dicha ley establece que:

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por tal razón, el Presidente de la comunidad de propietarios, sin perjuicio de formalizar —en su caso— una denuncia por la vía penal, podría ejercer una acción civil en los casos que nos planteamos, en que se llevara a cabo una conducta dañosa para la finca comunitaria o una actividad ilícita. En tal sentido, ese artículo continúa estableciendo que:

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Esa acción tiene una trascendencia enorme si tenemos en cuenta que se puede plantear junto con una medida cautelar que haga posible el cese de esa actividad o incluso la expulsión del ocupante ilegal. Por ello hay que tener en cuenta un elemento importante: en la medida en que esa acción se dirija contra ocupantes ilegales de la vivienda o local es más que necesario que se contemple



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

que, a diferencia de lo que ocurre en el caso del propietario o del arrendatario que llevase a cabo la conducta dañosa o ilícita —que serían personas claramente identificables— se deba incorporar la garantía de que la demanda se pueda dirigir genéricamente contra esos ocupantes (desconocidos), sin perjuicio de la notificación a quien se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo la acción. Así se estableció en la modificación operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, por lo que podría ser conveniente realizar una remisión al Art. 441.1bis.2 LEC, que regula la medida cautelar en el caso de ocupación.

Por eso se propone la modificación de ese párrafo del Art. 7.2 de la indicada ley, para que quede redactado de la siguiente manera:

“Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. **Si la demanda se ejercitare contra un ocupante sin título del bien inmueble, la notificación se realizará de conformidad con lo previsto en el apartado primero del Art. 441.1bis LEC. La Comunidad de propietarios puede solicitar la medida cautelar de cesación u otras que fueran necesarias para la efectividad del proceso declarativo, incluido la de desalojo del bien inmueble. Las medidas cautelares solicitadas se tramitarán de conformidad con lo previsto en el apartado segundo del Art. 441.1 bis LEC, sin exigir caución al solicitante**”.

Por otra parte, es difícil que se pueda adoptar la medida cautelar de entrega de la posesión a iniciativa de la comunidad de propietarios, y —por ello— se le habilita para que pueda hacerlo en sustitución del legítimo poseedor y en las mismas condiciones que éste, siendo los gastos a su cargo y no con cargo a la Comunidad de Propietarios, porque, en otro caso, se podría impedir materialmente su aplicación en muchos casos debido al coste del proceso judicial que debería asumir la comunidad de propietarios.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

Por ello, se propone añadir un nuevo apartado cuarto al Art. 7.2 con la siguiente redacción:

“Si la actividad fuera realizada por un ocupante sin título y el legítimo poseedor no ejercitase acción alguna para su cesación en el plazo de 10 días desde el requerimiento formulado al amparo del apartado 2.2. de este artículo, la Comunidad de Propietarios podrá ejercitar la acción prevista en el párrafo segundo del numeral 4º del apartado 1 del artículo 250 LEC en sustitución del poseedor legítimo, corriendo éste con los gastos que se ocasionen”.

Artículo 3

Se propone la Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda.

1. Se modifica el art. 5, sobre el cumplimiento de la función social, apartado 2, al cual se añade una letra g)

Art. 5 Cumplimiento de la función social.

(...)

1. Hay incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto que:

(...)

g) Cuando, los propietarios, personas jurídicas grandes tenedores, no inicien en las acciones de desalojos requeridas por la administración competente o la comunidad de propietarios, y la vivienda se encuentre ocupada sin título habilitante y de esta situación se haya derivado una alteración de la convivencia, del orden público, o ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble

2. Se modifica el Art. 41, sobre la detección de usos y situaciones anómalas de las viviendas, apartado 1, al cual se añade una letra c):

“Art. 41. Detección de usos y situaciones anómalas de las viviendas

1. Son usos anómalos de una vivienda o de un edificio de viviendas:

(...)



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

c) La ocupación sin título habilitante en supuestos que alteren la convivencia o el orden público, o ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble”.

Artículo 4

Se propone la modificación del Art. 553-40 Código Civil de Catalunya.

Esta proposición de ley se plantea ante la realidad existente de las ocupaciones ilegales de inmuebles ubicados en comunidades de propietarios en propiedad horizontal y con el fin de ofrecer garantías de efectividad a la acción que una de estas comunidades pueda ejercer contra la actividad de quienes hayan ocupado ilegalmente un piso o local y realizan actividades dañinas para la finca o ilegales.

En estos casos, el presidente de la comunidad de propietarios --sin perjuicio de formalizar, en su caso, una denuncia por vía penal-- podría ejercer una acción civil de las previstas en el Art. 553-40 del Código Civil de Catalunya.

Esta acción tiene una trascendencia enorme si tenemos en cuenta que puede plantearse junto con una medida cautelar que haga posible el cese de esta actividad o incluso la expulsión del ocupante ilegal.

Por eso, hay que tener en cuenta un elemento importante: en la medida en que esta acción se dirija contra ocupantes ilegales de la vivienda o local, es más que necesario que se contemple que, a diferencia de lo que ocurre en el caso del propietario o del arrendatario que llevara a cabo la conducta dañina o ilícita -que serían personas claramente identificables- se haya incorporado la garantía de que la demanda pueda dirigirse genéricamente contra estos ocupantes (desconocidos), sin perjuicio de la notificación a quien esté en el inmueble en el tiempo de llevar a cabo la acción.

Así se estableció en la legislación estatal en la modificación operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación al empleo ilegal de viviendas, por lo que es conveniente hacer una remisión a las normas procesales correspondientes, pero habilitando el ejercicio de la acción en la forma indicada.



Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

En consecuencia, se presenta la siguiente redacción:

“Artículo 553-40

Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes

1. Los propietarios y ocupantes no podrán realizar en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la normal convivencia en la comunidad o que estropeen 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 realizan las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, requerirá fehacientemente a quien las haga que deje de realizarlas. Si la persona requerida persiste 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 con el requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre ellas, el cese inmediato de la actividad prohibida.

Si la demanda se ejercitase contra un ocupante sin título del bien inmueble, la notificación se realizará a quien se encuentre ocupándolo, además de hacerla, en su caso, contra los ignorados ocupantes, de conformidad con las normas procesales correspondientes.

La Comunidad de propietarios podrá solicitar la medida cautelar de cese u otras que fueran necesarias para la efectividad del proceso declarativo, incluida la de desalojo del bien inmueble. Las medidas cautelares solicitadas se tramitarán de conformidad con las correspondientes normas procesales, sin exigir caución a la persona solicitante.

Si la actividad fuese realizada por un ocupante sin título y el legítimo poseedor no ejerciera ninguna acción para su cese en el plazo de 10 días desde el requerimiento formulado al amparo del primer párrafo de este artículo, la Comunidad de Propietarios puede ejercer la acción para la tutela sumaria de la tenencia o



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Propuesta de reforma legislativa para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles que formula el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

de la posesión de la cosa en sustitución del poseedor legítimo, corriente éste con los gastos que se ocasionen.

3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente a la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, en su caso, a la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo”.