



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

**Proposta de reforma
legislativa per a afrontar
l'ocupació il·legal
d'immobles que formula
l'Il·lustre Col·legi de
l'Advocacia de Barcelona**



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

1.- PROPOSTA LEGISLATIVA EN L'ÀMBIT PENAL: REFORMA DE LA LO 5/1995, DE 22 DE MAIG, DEL TRIBUNAL DEL JURAT I LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CRIMINAL

INTRODUCCIÓ

La realitat social evidència que l'ocupació de béns immobles, lluny de constituir un fenomen aïllat, s'ha multiplicat exponencialment en els últims anys, ocasionant un evident perjudici als titulars dels immobles ocupats, així com a la resta de ciutadans pels problemes de convivència que usualment solen generar en el seu entorn, defraudació de subministraments, fins i tot, tràfic d'estupefaents, amb riscos d'incendis i la gradual degradació de l'entorn urbà o devaluació dels immobles pròxims, entre altres aspectes.

El caràcter transgressor del moviment ocupa, va sorgir com a signe d'insurrecció i de resistència al sistema establert i la fenomenologia social del qual es troba com a resposta clarament ideologitzada enfront de valors tradicionals de la societat, com la propietat privada i com a moviment anticapitalista. Posteriorment s'ha estès entre persones que, sense respondre a aquestes característiques, recorren a l'ocupació per a procurar-se un allotjament.

En els últims anys s'han identificat patologies associades a l'ocupació com la consistent a crear una falsa aparença d'ocupació basada en l'estat de necessitat, quan en realitat s'oculten determinats grups o persones que operen en les més absoluta il·legalitat i impunitat i que busquen obtenir beneficis econòmics per l'ocupació de l'habitatge, mitjançant l'oferiment de l'habitatge a terceres persones interessades com la d'exigir al seu propietari una compensació econòmica perquè pugui recuperar l'habitatge.

Com assenyalava l'Exposició de Motius de la Llei 5/2018, d'11 de juny, de reforma de la Llei d'Enjudiciament Civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges consta l'aparició de fenòmens d'ocupació il·legal premeditada, amb finalitat lucrativa, que, aprofitant de manera reprovable la situació de necessitat de les persones i famílies vulnerables, s'han emparat en l'alta sensibilitat social sobre la problemàtica per a emascarar



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

actuacions il·legals per motivacions diverses. Estan identificades veritables actuacions organitzades, molt lucratives i de caràcter sospitos, que pertorben i priven de la possessió d'habitatges a les persones físiques que legítimament els correspon, o dificulten i impossibiliten la gestió d'aquells habitatges en mans d'entitats mercantils.

A tot això, cap dels canals legals actualment previstos en la via penal, per a procurar el desallotjament de l'ocupació d'immobles, resulten plenament satisfactoris i, en tot cas, es demoren temporalment de manera extraordinària, amb els consegüents perjudicis dels legítims titulars de l'habitatge, en molts casos també amb una difícil situació econòmica, personal o familiar. Actualment, la recuperació immediata de l'habitatge pel propietari no és senzilla, ni ràpida en la via penal, la qual cosa fa necessari una revisió dels instruments i mecanismes legals a la nostra disposició, tal com es planteja en els articles 2 i 3 d'aquesta Proposició de Llei.

La Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia ha incorporat a través de l'apartat Quinze, que s'afegeixin dues noves lletres i) i j) a la circumstància 2a del apartat 1 de l'Art. 795 LECRIM, que queden redactades com segueix:

«i) Delictes de violació de domicili de l'article 202 del Codi Penal. j) Delictes d'usurpació de l'article 245 del Codi Penal».

No obstant això, la redacció que s'ha aprovat en l'Art. 795 LECRIM per a afegir, tant el delictes de l'Art. 202 CP com el del 245 CP en la via de les diligències urgents, ha omès qüestions importants que cal esmenar i corregir que es poden articular per a una correcta depuració de l'encertada idea de derivar aquests dos delictes a la via del judici ràpid, així com per a potenciar l'adopció de les mesures cautelars a partir de l'aprovació d'un nou Art. 544 sexies en la llei processal penal, prèvia modificació de l'Art. 13 de la LECRIM, per a l'establiment d'una mesura cautelar urgent de desallotjament i devolució de la possessió a la propietat en els casos de tots dos delictes, quan s'interposin les corresponents denúncies.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

D'aquesta manera cal recordar que el delicte de violació de domicili és competència de la Llei orgànica del Tribunal del Jurat, sent necessària la modificació d'aquesta normativa per a suprimir de la competència de la Llei del Jurat el delicte de violació de domicili i evitar la desconexió amb la reforma publicada en la Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia.

De la mateixa manera, és essencial aclarir que el delicte de l'Art. 245.2 del Codi Penal és un delicte lleu, i que, en conseqüència, ha de procedir-se a la modificació oportuna de l'article 962 de la Llei d'Enjudiciament Criminal, per a permetre l'enjudiciament del delicte lleu d'usurpació de bé immoble pels tràmits del Judici Immediat per Delicte Lleu.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Amb això, es permetrà la ràpida decisió per part del Jutge sobre l'aplicació del nou Art. 544 sexies de la Llei processal penal, que permeti l'adopció per part del jutge d'instrucció, d'una mesura cautelar urgent de desallotjament, en el moment de celebrar-se el Judici Immediat per Delicte Lleu d'usurpació de bé immoble.

Tot això, per tal d' evitar la perpetuació possessòria dels ocupants il·legalment de l'immoble, i, també, evitar la utilització de l'argument de la vulnerabilitat per aconseguir la suspensió del llançament. Insistim que la competència per al real·lotjament en aquests casos, o solució de problemes de vulnerabilitat per part dels ocupants d'habitatges aliens, és responsabilitat única i exclusiva de l'Administració competent pel que no pot traslladar-se als legítims propietaris dels habitatges, perquè aquests hagin de suportar esperes indegudes en la devolució possessòria dels immobles.

Es potencia, per això, la devolució possessòria urgent mitjançant la redacció d'un nou precepte en la Llei processal penal, que especialitzi l'enjudiciament ràpid i amb això, la decisió i resolució de la mesura cautelar urgent d'expulsió en els casos que així ho requereixin.

Artícle 1

Derogació de la competència del Tribunal del jurat respecte del delicte de violació de domicili



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Es proposa la modificació de la Llei orgànica 5/1995, de 22 de maig, del Tribunal del Jurat en l'art. 1.2 d) per a suprimir de la competència del jurat el delictes de violació de domicili per a acomodar-lo a l'art. 795 LECRIM en la seva nova redacció inclosa en Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia, que remet a la via de les diligències urgents del judici ràpid el delictes de violació de domicili en la nova redacció proposada de l'art. 795.1. 2n i) LECRIM.

Article 2

Es proposa la modificació dels articles del Reial decret de 14 de setembre de 1882, pel qual s'aprova la Llei d'Enjudiciament Criminal, que s'indiquen:

U.- Es modifica l'Art. 13, que passarà a tenir la següent redacció:

“Es consideren com a primeres diligències la de consignar les proves del delictes que puguin desaparèixer, la de recollir i posar en custòdia quant condueixi a la seva comprovació i a la identificació del delinqüent, la de detenir, si és el cas, als presumptes responsables del delictes, i la de protegir els ofesos o perjudicats per aquest, als seus familiars o a altres persones, podent acordar-se a aquest efecte les mesures cautelars a les quals es refereix l'article 544 bis, l'ordre de protecció prevista en l'article 544 ter o de l'article 544 sexies d'aquesta llei, així com aquelles altres que es considerin adequades i proporcionades a fi de protegir immediatament els drets de les víctimes”.

Dos.- Introducció d'un nou Art. 544 sexies LECRIM per a permetre l'adopció de les mesures cautelars pel jutge de guàrdia en la persecució dels delictes d'ocupació il·legal d'immobles dels Arts. 202 i 245 CP.

Article 544 sexies LECRIM

Redacció:



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

«Quan es presenti una denúncia per delictes de violació de domicili o delictes lleus d'usurpació de bé immoble dels articles 202 i 245 i 245.2 del Codi Penal, l'òrgan judicial competent adoptarà, prèvia sol·licitud de part, la mesura cautelar d'expulsió de l'immoble a qualsevol persona que es trobi en el mateix al moment del llançament i devolució possessòria al propietari o titular del dret de l'immoble.

La sol·licitud de la mesura cautelar es podrà sol·licitar tant en seu policial, com a judicial, per escrit o de manera oral en l'acte de Judici Immediat per Delictes Lleus d'Usurpació de bé immoble. En la mateixa el sol·licitant haurà d'acreditar la titularitat del dret o possessió legítima de l'immoble.

L'ocupant tindrà un termini de 48 hores per a acreditar la seva possessió legítima. Si l'ocupant no aportés títol de possessió legítima, l'òrgan judicial, amb l'auxili policial que sigui necessari, procedirà al desallotjament immediat del bé immoble i el lliurament de la possessió al titular legítim.

Si l'ocupant de l'immoble acredités l'existència de títol legítim de possessió, se li requerirà per a aportar-ho en un termini de 48 hores en seu policial o judicial.

En qualsevol cas, l'òrgan judicial en el mateix dia de la recepció de la denúncia remetrà un atent ofici a l'Administració competent en matèria d'habitatge alertant de la urgència data fixada per al llançament, a fi de que pugui procedir a l'adopció de les mesures oportunes del real·lotjament, si és el cas, de les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat als efectes procedents, però sense suspensió de la mesura de llançament acordada judicialment».

JUSTIFICACIÓ:

Es considera necessària una regulació específica de la possibilitat que el jutge d'Instrucció adopti la mesura cautelar específica de desallotjament urgent per part



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

dels ocupants il·legals del bé immoble, a més de la genèrica possibilitat contemplada en l'Art. 13 de la LECRIM.

Es fa un especial esment al fet que aquesta expulsió es produirà en el termini màxim de 48 hores des de la petició de la mesura cautelar, a fi de no dilatar la recuperació possessòria, posant-se l'accent en el fet que no serà vàlida l'al·legació de la vulnerabilitat per part dels ocupants il·legals d'immobles per l'incompliment de l'exigència del respecte de la propietat aliena per part dels mateixos que exigeix l'Art. 9 de la llei d'habitatge.

En virtut de l'exposat es recull expressament en aquest precepte la necessitat de l'adopció d'aquesta mesura cautelar urgent sense paralització de l'expulsió davant l'al·legat de la vulnerabilitat per part dels ocupants. En aquest cas, és l'Administració la que haurà de procedir a l'intent del real·lotjament per part dels "okupes" sense cap possibilitat de suspensió de l'expulsió, i per a aquesta finalitat es podrà procedir a donar trasllat a l'Administració de manera urgent de la data d'expulsió perquè s'adoptin les mesures oportunes i sense suspensió de la decisió judicial.

Als propietaris d'habitatges que han estat ocupades, el que els interessa és l'adopció de la mesura cautelar urgent d'expulsió abans que transcorrin 48 hores des de la denúncia. És cert, que la introducció del delictes lleu d'usurpació en el catàleg de delictes previstos en l'article 962 de la LECRIM permetrà, sense cap dubte, l'agilitació de la data del judici, quedant a més els ocupants citats per a Judici per part de la Policia Judicial.

En definitiva, el que reclama el propietari d'habitatge ocupat, és la recuperació possessòria de l'immoble que ha estat il·lícitament vulnerada, i, en conseqüència, la qual cosa interessa i aspira és a aquesta devolució de la seva possessió, més que la possible pena que es pugui imposar als que han comès l'il·lícit penal.

D'aquesta manera, s'ha de prioritzar la ràpida celebració del Judici Oral pel delictes lleu d'usurpació, que permetrà la sol·licitud i adopció de les mesures cautelars urgents de desallotjament amb totes les garanties processals. En qualsevol cas, acudir a la via del judici immediat per delictes lleu de l'article 962 de la LECRIM és una fórmula molt



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

encertada que s'ha de plasmar i mantenir en l'aprovació d'aquest text legal, per a una millor i més ràpida persecució judicial de les ocupacions il·legals. Amb això, es podrà resoldre amb celeritat l'adopció de mesures cautelars per part del jutge o la jutgessa d'Instrucció que ha rebut la denúncia i la devolució possessòria de manera immediata, com la solució més adequada per a recuperar la confiança en el sistema i que pugui dur-se a terme aquesta recuperació possessòria de manera urgent i ràpida.

Resulta necessari adaptar l'ordenament processal penal amb instruments adequats davant la necessitat d'una ràpida i àgil actuació, tot això atesa la naturalesa de delictes permanent i la situació de l'Administració de Justícia i la seva dilació en la tramitació judicial de tals procediments per la saturació i elevada càrrega de treball dels Jutjats.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i el Tribunal Constitucional ha reconegut la funció social de la propietat. No obstant això, no es pot fer recaure en els propietaris d'immobles la solució als problemes de la manca d'habitatges, ja siguin els titulars persones físiques o jurídiques. En tot cas, són les institucions públiques les que tenen aquesta responsabilitat de facilitar l'accés a l'habitatge i el reconeixement del dret constitucional a un habitatge digne. Aquesta necessitat d'habitatge no justifica de cap manera el fenomen de l'ocupació il·legal.

En el dret comparat són molts els països del nostre entorn més pròxim que introdueixen vies legals per a recuperar l'immoble en un breu termini de temps. Per exemple, Holanda solament exigeix una denúncia policial per a recuperar-la exhibint el títol de propietat i que els ocupants no disposen de cap; França acaba de reformar la seva regulació, per Llei de 27 de juliol de 2023, endurint les penes per ocupació il·legal, i creant tipus penals nous. El més destacat és que per a evitar les organitzacions criminals que posàvem de manifest, es crea un nou delictes castigat amb 3.750 euros de multa per propaganda o publicitat que inciti l'ocupació i amb tres anys de presó i 45.000 euros de multa per fer-se passar pel propietari d'un habitatge okupat. La policia pot desallotjar a un ocupant il·legal durant les primeres 48 hores d'ocupació des del moment que té coneixement del fet; a Alemanya també es recupera la possessió dels habitatges ocupats en un termini de 24 hores després de conèixer-se la seva ocupació il·legal, prèvia denúncia del propietari com a requisit; el Regne Unit també disposa d'un sistema policial urgent per a recuperar l'immoble després de la denúncia del



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

titular; a Itàlia el jutjat pot ordenar immediatament a la policia el desallotjament de l'immoble ocupat, una vegada acreditada la titularitat del bé i la inexistència de títol en l'ocupant. Com s'evidencia, la tendència en altres països és endurir les penes per ocupació il·legal i facilitar el desallotjament policial.

En relació al concepte de flagrancia, es considera que els delictes dels articles 202, 203 i 245 del Codi Penal, pel seu caràcter de permanents són flagrants des que es produeix l'ocupació pròpiament dita fins que cessa. No hi ha dubte sobre tal caràcter, reforçat per la seva descripció típica que si més no en el 202 i 203, 2 i 245, 2, contenen com a conductes punibles “quan es mantingués (en l'estatge) contra la voluntat de l'habitant” o “es mantingués contra la voluntat del titular”, expressions aquestes que reforcen el caràcter de permanent i, per tant, flagrant dels delictes en qüestió. La infracció penal s'està produint mentre dura la possessió il·lícita i el lliurament ràpid de la possessió a favor del titular quan es denuncia resulta, així obligada per a complir amb el dret constitucional recollit en l'Art. 24 CE de tutela judicial efectiva.

Finalment, i pel que fa a la vulnerabilitat, comptem amb la primera Llei estatal reguladora del dret a l'habitatge, que introdueix a través de la disposició final cinquena requisits processals que han d'anar encaminats a facilitar a les Administracions Públiques competents donar l'adequada atenció a les persones i llars afectades, oferint resposta a través d'instruments de protecció social, els quals són compatibles amb les reformes abans exposades.

Tres.- Modificació del Art 14.1 per a afegir un paràgraf 2n a l'Art. 795 de la LECRIM, amb la següent redacció:

«De conformitat amb el que es disposa en l'art. 795.1. 2n j) d'aquesta Llei els procediments referits al delicte d'usurpació de bé immoble es tramitaran per la via de les diligències urgents del citat precepte».

Quatre.- Es proposa la incorporació del delicte lleu d'usurpació de bé immoble en el llistat de delictes lleus que inclou l'Art. 962 LECRIM que són els judicis immediats per



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

delicte lleu. A l'ésser un llistat número clausus, la seva introducció permetria celebrar aquests judicis de manera ràpida i àgil, quedant del següent tenor:

Article 962.

1. Quan la Policia Judicial tingui notícia d'un fet que presenti els caràcters de delicte lleu de lesions o maltractament d'obra, de furt flagrant, d'amenaques, de coaccions, injúries o usurpació de bé immoble l'enjudiciament del qual correspongui al Jutjat d'Instrucció al qual s'ha de lliurar l'atestat o a un altre del mateix partit judicial, procedirà de manera immediata a citar davant el Jutjat de Guàrdia als ofesos i perjudicats, al denunciant, al denunciat i als testimonis que puguin donar raó dels fets. En fer aquesta citació s'advertirà a les persones citades de les respectives conseqüències de no comparèixer davant el Jutjat de guàrdia. Així mateix, se'ls advertirà que podrà celebrar-se el judici de manera immediata en el Jutjat de guàrdia, fins i tot encara que no compareguin, i que han de comparèixer amb els mitjans de prova que intentin valer-se. Al denunciant i a l'ofès o perjudicat se'ls informará dels seus drets en els termes previstos en els articles 109, 110 i 967.
(...)

JUSTIFICACIÓ:

Necessitat d'aquesta modificació per a adaptar la tramitació per la via del judici ràpid dels delictes lleus d'usurpació de bé immoble introduïts en l'Art. 795.1. 2n j) LECRIM introduït en la Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia.

2.- PROPOSTA LEGISLATIVA EN L'ÀMBIT CIVIL: MESURES PER A AFRONTAR L'OCUPACIÓ IL·LEGAL



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

INTRODUCCIÓ

La modificació realitzada per la Llei 5/2018, d'11 de juny, en els Arts. 140.4º; 250.1.4t; 437.3 bis; 441.1 bis; i 444.1 bis de la LEC tenia com a finalitat el combatre l'ocupació il·legal d'habitatges en l'àmbit processal civil, això és, establir unes mesures civils concretes en aquells casos en els quals els legítims titulars d'un bé immoble es veiessin privats de la seva possessió per part de terceres persones sense el seu consentiment, això és, mitjançant l'ús de l'engany, força, o, qualsevol altre mecanisme ocupacional exclouent del previ consentiment del titular d'aquest.

Aquesta modificació, per tant, va establir una diferenciació en el tracte processal civil entre les ocupacions il·legals i la resta, si bé limito el seu àmbit d'aplicació a l'ocupació il·legal d'habitatges la titularitat dels quals correspongués a persones físiques, entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-les, així com a les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Amb el pas del temps hem pogut comprovar com si bé l'ocupació il·legal d'habitatges de persones físiques/entitats sense ànim de lucre/entitats públiques d'habitatge social ha disminuït, ho ha fet d'una forma exponencialment contrària a l'increment de l'ocupació il·legal d'habitatges i de locals pertanyents a persones jurídiques sense distinció, així com a l'increment de problemes convivencials en els entorns on es produeixen aquestes ocupacions il·legals.

Igualment, la modificació duta a terme en la LEC per la Llei pel Dret a l'Habitatge , i normativa autonòmica, en els requisits d'admissibilitat de les demandes que pretenguin recobrar la possessió d'un bé immoble sense diferenciar l'ocupació il·legal de la resta d'ocupacions en els quals el seu titular pretén recuperar la possessió no farà més que agreujar la situació amb la proliferació d'ocupacions il·legals en perjudici no sols dels propietaris sinó dels veïns i de la societat en general.

D'altra banda, en un país on més del 80% de la propietat pertany a petits propietaris, la distinció entre persones físiques i jurídiques en l'àmbit de la legislació processal civil planteja un desafiament significatiu per a garantir l'accés equitatiu a la justícia. Aquesta diferenciació, que en molts casos no reflecteix les realitats econòmiques i socials del context nacional, pot derivar en tractaments processals desiguals, obstaculitzant els principis d'igualtat i justícia efectiva.

El principi d'igualtat consagrat en l'Art. 14 CE resulta especialment rellevant en aquesta anàlisi. Aquest principi estableix la igualtat de tots els ciutadans davant la llei i prohibeix qualsevol tipus de discriminació. No obstant això, en la pràctica, la disparitat en el tracte processal entre persones físiques i jurídiques genera una tensió amb aquest principi, especialment en contextos on les persones físiques són els principals titulars de béns i drets en disputa.

Article 1



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Es proposa la modificació dels articles de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament civil, que s'indiquen:

U.- Es proposa la modificació de l'Art. 250.1.4. L.E.C. quedant del següent tenor:

“Les que pretenguin la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui hagi estat despullat d'elles o pertorbat en el seu gaudi.

Podran demanar la immediata recuperació de la plena possessió d'un bé immoble sempre que s'hagin vist privats d'ell sense el seu consentiment, la persona propietària o posseïdora legítima per un altre títol, les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-la i les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social”.

Dos.- Es proposa la modificació de l'apartat 6, de l'Art. 439 L.E.C., eliminant-se la referència a l'apartat 4t de l'Art. 250.1 L.E.C., quedant del següent tenor:

“En els casos dels números 1r, 2n, i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, no s'admetran les demandes, que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca, en què no s'especifiqui (...)”.

Tres.- Es proposa la modificació de l'apartat 7, de l'Art. 439.6 L.E.C., eliminant-se la referència a l'apartat 4t de l'Art. 250.1 L.E.C., quedant del següent tenor:

“En els casos dels números 1r, 2n i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, en el cas que la part actora tingui la condició de gran tenidora en els termes previstos per l'apartat anterior, l'immoble objecte de demanda constitueixi habitatge habitual de la persona ocupant (...)”

Quatre.- Es proposa la modificació de l'apartat 5, de l'Art. 441 L.E.C., eliminant-se la referència a l'apartat 4t de l'Art. 250.1 L.E.C., quedant del següent tenor:

“En els casos dels números 1r, 2n i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, sempre que l'immoble objecte de la controvèrsia constitueixi l'habitatge habitual de la part



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

demandada, s'informarà a aquesta, en el decret d'admissió a tràmit de la demanda, de la possibilitat d'acudir a les Administracions Públiques autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social. La informació haurà de comprendre les dades exactes d'identificació d'aquestes Administracions i el mode de prendre contacte amb elles, a l'efecte de que puguin apreciar la possible situació de vulnerabilitat de la part demandada”.

Cinc.- Es proposa la modificació de l'apartat 1 bis, de l'Art. 441 L.E.C., quedant del següent tenor:

“Quan es tracti d'una demanda de recuperació de la possessió d'un bé immoble que es tramiti segons el que es preveu en l'Art. 250.1.4t, la notificació es farà a qui es trobi habitant aquell. Es podrà fer a més als ignorats ocupants del bé immoble. A l'efecte de procedir a la identificació del receptor i altres ocupants, qui realitzi l'acte de comunicació podrà anar acompanyat dels agents de l'autoritat.

Si el demandant hagués sol·licitat l'immediat lliurament de la possessió de l'habitatge, en el decret d'admissió a tràmit de la demanda es requerirà als seus ocupants perquè aportin, en el termini de cinc dies des de la notificació d'aquella, títol que justifiqui la seva situació possessòria.

Si no s'aportés justificació suficient, el tribunal ordenarà mitjançant acte el desallotjament dels ocupants i l'immediat lliurament de la possessió de l'habitatge al demandant, sempre que el títol que s'hagués acompanyat a la demanda fos suficient per a l'acreditació del seu dret a posseir”.

Sis.- Es proposa la modificació de l'Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de març, reformat mitjançant RDL 1/2025 de 29 de gener, quedant del següent tenor:

Article 1 bis. Suspensió fins al 31 de desembre de 2025 del procediment de desnonament i dels llançaments per a persones econòmicament vulnerables sense



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

alternativa residencial en els supòsits dels apartats 2n i 7è de l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.

1. Des de l'entrada en vigor del present reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2025, en tots els judicis verbals en els quals se substanciïn les demandes a les quals es refereixen els apartats 2n i 7è de l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, el Jutge tindrà la facultat de suspendre el llançament fins al 31 de desembre de 2025.

Aquestes mesures de suspensió que s'estableixen amb caràcter extraordinari i temporal deixaran de tenir efecte en tot cas el 31 de desembre de 2025.

2. Serà necessari per a poder suspendre el llançament conforme a l'apartat anterior, que es tracti d'habitatges que pertanyin a persones jurídiques o a persones físiques titulars de més de deu habitatges i que les persones que les habiten sense títol es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica per trobar-se en alguna de les situacions descrites en la lletra a) de l'article 5.1.

El Jutge prendrà la decisió prèvia valoració ponderada i proporcional del cas concret, tenint en compte, entre altres que procedeixin, les següents circumstàncies:

a) Les circumstàncies relatives a si l'entrada o permanència en l'immoble està motivada per una situació d'extrema necessitat. A aquest efecte d'analitzar l'estat de necessitat es valorarà adequadament l'informe dels serveis socials emès conforme a l'apartat següent.

b) Les circumstàncies relatives a la cooperació dels habitants de l'habitatge amb les autoritats competents en la cerca de solucions per a una alternativa residencial que garantís el seu dret a un habitatge digne.

3. Perquè operi la suspensió a què es refereix l'apartat anterior, qui habiti l'habitatge sense títol haurà de ser persona dependent de conformitat amb el que es disposa en l'apartat dos de l'article 2 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a les persones en situació de



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

dependència, víctima de violència sobre la dona o tenir al seu càrrec, convivint en el mateix habitatge, alguna persona dependent o menor d'edat.

En tot cas, la persona o persones que ocupen l'habitatge sense títol hauran d'acreditar, a més, que es troben en alguna de les situacions de vulnerabilitat econòmica descrites en la lletra a) de l'article 5.1 del present reial decret llei mitjançant la presentació dels documents previstos en l'article 6.1. El Lletrat de l'Administració de Justícia, donarà trasllat d'aquesta acreditació al demandant o denunciant.

4. El Lletrat de l'Administració de Justícia haurà de traslladar immediatament als serveis socials competents tota la documentació i sol·licitarà a aquests serveis informe, que haurà de ser emès en el termini màxim de quinze dies, en el qual es valori la situació de vulnerabilitat de la persona o persones que hagin fixat en l'immoble el seu habitatge, i s'identifiquin les mesures a aplicar per l'administració competent.

5. Acreditada la situació de vulnerabilitat de la persona que habiti en l'habitatge i ponderades pel Jutge totes les altres circumstàncies concurrents, aquest dictarà acte acordant, si és el cas, la suspensió pel temps que resti fins al 31 de desembre de 2025. Si el sol·licitant no acredités la vulnerabilitat o no es trobés entre les persones amb dret a instar la suspensió conforme a l'assenyalat en l'apartat 2 o concorregués alguna de les circumstàncies previstes en l'apartat 6, el jutge acordarà mitjançant acte la continuació del procediment.

Durant el termini màxim de suspensió fixat, les administracions públiques competents deuran, cas de quedar constatada la vulnerabilitat econòmica, adoptar les mesures indicades en l'informe de serveis socials o altres que considerin adequades per a satisfer la necessitat residencial de la persona en situació de vulnerabilitat que garanteixin el seu accés a un habitatge digne. Una vegada adoptades aquestes mesures l'Administració competent haurà de comunicar-ho immediatament al Tribunal competent, i el Jutge haurà de dictar en el termini màxim de tres dies acte acordant l'aixecament de la suspensió del procediment i el corresponent llançament.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

6. Als efectes previstos en l'article 150.4 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, s'entendrà que concorre el consentiment de la persona demandada per la mera presentació de la seva sol·licitud de suspensió.

7. En cap cas procedirà la suspensió a què es refereix aquest article si l'entrada o permanència en l'habitatge ha tingut lloc en els següents supòsits:

a) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física, si en aquest immoble té el seu domicili habitual o segona residència degudament acreditada, sense perjudici del nombre d'habitatges de les quals sigui propietari.

b) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física o jurídica que el tingui cedit per qualsevol títol vàlid en dret a una persona física que tingui en ell el seu domicili habitual o segona residència degudament acreditada.

c) Quan l'entrada o permanència en l'immoble s'hagi produït mitjançant intimidació o violència sobre les persones.

d) Quan existeixin indicis racionals que l'habitatge s'estigui utilitzant per a la realització d'activitats il·lícites.

e) Quan l'entrada o permanència s'hagi produït en immobles de titularitat pública o privada destinats a habitatge social i ja s'hagués assignat l'habitatge a un sol·licitant per part de l'administració o entitat que gestioni aquest habitatge.

f) Quan l'entrada en l'habitatge s'hagi produït amb posterioritat a l'entrada en vigor del present real decret llei.

JUSTIFICACIÓ:

No pot combatre's l'ocupació il·legal si continuem equiparant el règim jurídic dels procediments de recuperació de la possessió dels processos arrendaticis amb el dels processos de recuperació de la possessió sense títol (Art. 250.1.4 LEC), d'aquí la seva eliminació en els requisits de procedibilitat (439.6 i 7 LEC), la seva eliminació en el tramiti incidental de vulnerabilitat econòmica (Art. 441, apartats 5, 6 i 7) i l'eliminació de la referència de l'apartat 4t de l'Art. 250.1 LEC de l'Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de març.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Resulta necessari diferenciar en l'àmbit civil els supòsits d'ocupacions il·legals de la resta de procediments per a recuperar la possessió de la propietat, atès que mentre en aquestes últims estem davant incompliments contractuals que han de ser acreditats per la propietat en les ocupacions il·legals les persones propietàries i/o posseïdores legítimes estan lluitant per a recuperar la possessió d'un immoble per a la qual mai han donat consentiment i s'han vist privats per una prèvia actuació il·legal dels qui ho posseeixen.

No és possible combatre de manera efectiva l'ocupació il·legal d'immobles mentre persisteixi l'equiparació del règim jurídic aplicable als procediments de recuperació de la possessió derivats de contractes arrendataris amb el dels procediments dirigits a recuperar la possessió enfront d'ocupants sense títol legítim, regulats en l'Art. 250.1.4 de la LEC. Aquesta confusió normativa no sols genera inseguretats jurídiques, sinó que també dilueix l'especificitat de cada supòsit, dificultant que el sistema processal brindi una resposta adequada als interessos.

En els procediments arrendataris, el conflicte sol originar-se en relacions contractuals prèvies, la qual cosa permet identificar amb claredat les obligacions incomplertes i les garanties ofertes per les parts. No obstant això, en els casos d'ocupació sense títol, el problema té una naturalesa completament diferent, ja que no existeix un vincle contractual previ ni una legitimitat que empari la permanència de l'ocupant en l'immoble. Equiparar tots dos tipus de procediments ignora aquesta diferència fonamental i genera una sèrie d'obstacles que dificulten la defensa efectiva dels drets de les persones propietàries i/o posseïdores legítimes.

Per a corregir aquesta situació, és imprescindible eliminar els requisits de procedibilitat establerts en els apartats 6 i 7 de l'Art. 439 de la LEC, els quals actualment imposen condicions addicionals que retarden i compliquen la interposició de demandes per a la recuperació d'immobles ocupats sense títol. Així mateix, resulta necessari suprimir el tràmit incidental de vulnerabilitat econòmica previst en els apartats 5, 6 i 7 de l'Art. 441 de la LEC; finalment, eliminar la referència de l'apartat 4t de l'Art. 250.1 LEC de l'Art. 1 bis del RDL 11/2020 de 31 de març. Encara que aquesta mesura busca protegir col·lectius vulnerables, la seva aplicació indiscriminada en procediments de recuperació de la possessió sense títol s'ha convertit en una eina que



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

pot ser utilitzada per a dilatar injustificadament els processos. En tot cas, la protecció a col·lectius vulnerables que ocupen sense títol es produirà amb la notificació d'aquests processos a les Administracions Públiques, ex Art. 150.4 LEC, i la protecció que en seu d'execució ofereix l'Art. 549 LEC.

La diferenciació entre aquests procediments no sols respon a una necessitat de justícia processal, sinó també a la urgència d'oferir un marc legal clar i eficient que permeti abordar el fenomen de l'ocupació il·legal de manera adequada. En reconèixer l'especificitat dels conflictes associats a l'ocupació sense títol i ajustar el règim jurídic processal a aquesta realitat, es contribueix a una major eficàcia en la resolució d'aquests casos, garantint al mateix temps el respecte als drets fonamentals punt dels propietaris com de les persones en situació de vulnerabilitat, sempre dins d'un marc de proporcionalitat i equilibri.

Article 2

Es proposa la modificació de l'Art. 7 de la Llei de Propietat Horitzontal.

A fi d'oferir majors garanties d'efectivitat a l'acció que una comunitat de propietaris (en propietat horitzontal) pugui exercitar contra l'activitat dels qui haguessin ocupat il·legalment un pis o local i duguessin a terme activitats o conductes danyoses per a la finca o il·legals, es considera la necessitat de reforçar les garanties processals de les actuacions que poden derivar de l'art. 7 de la Llei de Propietat Horitzontal.

L'article 7.2 d'aquesta llei estableix que:

2. Al propietari i a l'ocupant del pis o local no els està permès desenvolupar en ell o en la resta de l'immoble activitats prohibides en els estatuts, que resultin danyoses per a la finca o que contravinguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

Per tal raó, el President de la comunitat de propietaris, sense perjudici de formalitzar –si és el cas– una denúncia per la via penal, podria exercir una acció civil en els casos



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

que ens plantegem, en què es dugués a terme una conducta danyosa per a la finca comunitària o una activitat il·lícita. En tal sentit, aquest article continua establint que:

El president de la comunitat, a iniciativa pròpia o de qualsevol dels propietaris o ocupants, requerirà a qui realitzi les activitats prohibides per aquest apartat la immediata cessació d'aquestes, baixa prevenció d'iniciar les accions judicials procedents.

Si l'infractor persistís en la seva conducta el President, prèvia autorització de la Junta de propietaris, degudament convocada a aquest efecte, podrà entaular contra ell acció de cessació que, en el no previst expressament per aquest article, se substanciarà a través del judici ordinari.

Presentada la demanda, acompanyada de l'acreditació del requeriment fefaent a l'infractor i de la certificació de l'acord adoptat per la Junta de propietaris, el jutge podrà acordar amb caràcter cautelar la cessació immediata de l'activitat prohibida, baixa prevenció d'incórrer en delictes de desobediència. Podrà adoptar així mateix quantes mesures cautelars anessin precisades per a assegurar l'efectivitat de l'ordre de cessació. La demanda haurà de dirigir-se contra el propietari i, si és el cas, contra l'ocupant de l'habitatge o local.

Aquesta acció té una transcendència enorme si tenim en compte que es pot plantejar juntament amb una mesura cautelar que faci possible el cessament d'aquesta activitat o fins i tot l'expulsió de l'ocupant il·legal. Per això cal tenir en compte un element important: en la mesura en què aquesta acció es dirigeixi contra ocupants il·legals de l'habitatge o local és més que necessari que es contempli que, a diferència del que passa en el cas del propietari o de l'arrendatari que dugués a terme la conducta danyosa o il·lícita —que serien persones clarament identificables— s'hagi d'incorporar la garantia que la demanda es pugui dirigir genèricament contra aquests ocupants (desconeguts), sense perjudici de la notificació a qui es trobés en l'immoble al temps de dur a terme l'acció. Així es va establir en la modificació operada per la Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/200, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges, per la qual cosa podria ser convenient



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

realitzar una remissió a l'Art. 441.1bis.2 LEC, que regula la mesura cautelar en el cas d'ocupació.

Per això es proposa la modificació d'aquest paràgraf de l'Art. 7.2 de la indicada llei, perquè quedi redactat de la manera següent:

“Presentada la demanda, acompanyada de l'acreditació del requeriment fefaent a l'infractor i de la certificació de l'acord adoptat per la Junta de propietaris, el jutge podrà acordar amb caràcter cautelar la cessació immediata de l'activitat prohibida, baixa prevenció d'incórrer en delictes de desobediència. Podrà adoptar així mateix quantes mesures cautelars fossin precises per a assegurar l'efectivitat de l'ordre de cessació. La demanda haurà de dirigir-se contra el propietari i, si és el cas, contra l'ocupant de l'habitatge o local. **Si la demanda s'exercitès contra un ocupant sense títol del bé immoble, la notificació es realitzarà de conformitat amb el que es preveu en l'apartat primer de l'Art. 441.1bis LEC. La Comunitat de propietaris pot sol·licitar la mesura cautelar de cessació o altres que fossin necessàries per a l'efectivitat del procés declaratiu, inclòs la de desallotjament del bé immoble. Les mesures cautelars sol·licitades es tramitaran de conformitat amb el que es preveu en l'apartat segon de l'Art. 441.1 bis LEC, sense exigir caució al sol·licitant”.**

D'altra banda, és difícil que es pugui adoptar la mesura cautelar de lliurament de la possessió a iniciativa de la comunitat de propietaris, i –per això– se li habilita perquè pugui fer-ho en substitució del legítim posseïdor i en les mateixes condicions que aquest, sent les despeses al seu càrrec i no amb càrrec a la Comunitat de Propietaris, perquè, en un altre cas, es podria impedir materialment la seva aplicació en molts casos a causa del cost del procés judicial que hauria d'assumir la comunitat de propietaris.

Per això, es proposa afegir un nou apartat quart a l'Art. 7.2 amb la següent redacció:



Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

“Si l'activitat fos realitzada per un ocupant sense títol i el legítim posseïdor no exercités cap acció per a la seva cessació en el termini de 10 dies des del requeriment formulat a l'empara de l'apartat 2.2. d'aquest article, la Comunitat de Propietaris podrà exercitar l'acció prevista en el paràgraf segon del numeral 4t de l'apartat 1 de l'article 250 LEC en substitució del posseïdor legítim, corrent aquest amb les despeses que s'ocasionin”.

Article 3

Es proposa la Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

1. Es modifica l'art. 5, sobre el compliment de la funció social, apartat 2, al qual s'afegeix una lletra g)

Art. 5 Compliment de la funció social.

(...)

1 Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:

(...)

g) Quan, els propietaris, persones jurídiques grans tenidors, no iniciïn les accions de desallotjaments requerides per l'administració competent o la comunitat de propietaris, i l'habitatge es trobi ocupat sense títol habilitant i d'aquesta situació s'hagi derivat una alteració de la convivència, de l'ordre públic, o posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

2. Es modifica l'Art. 41, sobre la detecció d'usos i situacions anòmales dels habitatges, apartat 1, al qual s'afegeix una lletra c):

“Art. 41. Detecció d'usos i situacions anòmales dels habitatges

1. Són usos anòmals d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

(...)

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

Article 4

Es proposa la modificació de l'Art. 553-40 Codi Civil de Catalunya.

Aquesta proposició de llei es planteja davant la realitat existent de les ocupacions il·legals d'immobles situats en comunitats de propietaris en propietat horitzontal i amb la finalitat d'oferir garanties d'efectivitat a l'acció que una d'aquestes comunitats pugui exercir contra l'activitat dels qui hagin ocupat il·legalment un pis o local i realitzen activitats nocives per a la finca o il·legals.

En aquests casos, el president de la comunitat de propietaris --sense perjudici de formalitzar, si és el cas, una denúncia per via penal-- podria exercir una acció civil de les previstes en l'Art. 553-40 del Codi Civil de Catalunya.

Aquesta acció té una transcendència enorme si tenim en compte que pot plantejar-se juntament amb una mesura cautelar que faci possible el cessament d'aquesta activitat o fins i tot l'expulsió de l'ocupant il·legal.

Per això, cal tenir en compte un element important: en la mesura en què aquesta acció es dirigeixi contra ocupants il·legals de l'habitatge o local, és més que necessari que es contempli que, a diferència del que passa en el cas del propietari o de l'arrendatari que dugués a terme la conducta nociva o il·lícita -que serien persones clarament identificables- s'hagi incorporat la garantia que la demanda pugui dirigir-se genèricament contra aquests ocupants (desconeguts), sense perjudici de la notificació a qui estigui en l'immoble en el temps de dur a terme l'acció.

Així es va establir en la legislació estatal en la modificació operada per la Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/200, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

relació a l'ocupació il·legal d'habitatges, per la qual cosa és convenient fer una remissió a les normes processals corresponents, però habilitant l'exercici de l'acció en la forma indicada.

En conseqüència, es presenta la següent redacció:

“Article 553-40

Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatius i comuns.

1. Els propietaris i ocupants no podran realitzar en els elements privatius, ni en la resta de l'immoble, activitats contràries a la normal convivència en la comunitat o que espatllin o facin perillar l'immoble. Tampoc 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 realitzen les activitats a què es refereix l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, requerirà fefaentment a qui les faci que deixi de realitzar-les. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que ha de tramitar-se d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que ha d'acompanyar-se 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 convenientes, entre elles, el cessament immediat de l'activitat prohibida.

Si la demanda s'exercitès contra un ocupant sense títol del bé immoble, la notificació es realitzarà a qui es trobi ocupant-lo, a més de fer-la, si és el cas, contra els ignorats ocupants, de conformitat amb les normes processals corresponents.

La Comunitat de propietaris podrà sol·licitar la mesura cautelar de cessament o altres que fossin necessàries per a l'efectivitat del procés declaratiu, inclosa la de desallotjament del bé immoble. Les mesures cautelars sol·licitades es tramitaran de conformitat amb les corresponents normes processals, sense exigir caució a la persona sol·licitant.



ICAB
ADVOCACIA
BARCELONA

I+DRET
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ
I INNOVACIÓ JURÍDICA

Proposta de reforma legislativa per a afrontar l'ocupació il·legal d'immobles que formula l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

Si l'activitat fos realitzada per un ocupant sense títol i el legítim posseïdor no exercís cap acció per al seu cessament en el termini de 10 dies des del requeriment formulat a l'empara del primer paràgraf d'aquest article, la Comunitat de Propietaris pot exercir l'acció per a la tutela sumària de la tinença o de la possessió de la cosa en substitució del posseïdor legítim, corrent aquest amb les despeses que s'ocasionin.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir de dos anys i, si és el cas, a l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu”.