

## TALLER DE TRABAJO

*La reforma legal de ocupación ilegal de viviendas y sus efectos en la ley de propiedad horizontal.*



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

La reforma legal de ocupación ilegal de viviendas ha pasado el filtro del congreso y será aprobada con seguridad en el senado. Esta reforma contiene una modificación de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal a fin de poner coto a aquellos casos en los que se cometía una actividad ilegal en la finca y el presidente de la comunidad no podía actuar directamente contra el ocupante ilegal de una vivienda o local. La demanda a presentar por la Comunidad de vecinos habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. En caso de que se fundare en la ocupación ilegal de la vivienda o local, la demanda podrá asimismo dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación a quien se encontrare en el inmueble al tiempo de llevarla a cabo.

### TEXTO REFORMADO

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Se modifica el artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

«Artículo séptimo.

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

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, que contravengan las disposiciones generales



sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o, en particular, que resulten de la ocupación ilegal del piso o local cuando afecten a la seguridad y a la convivencia con el resto de los propietarios o inquilinos.

3. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por el apartado anterior 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 mayoría de miembros presentes 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. Igualmente, la Junta de propietarios podrá ceder el ejercicio de la acción al Ayuntamiento correspondiente.

4. 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.

5. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. En caso de que se fundare en la ocupación ilegal de la vivienda o local, la demanda podrá asimismo dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación a quien se encontrare en el inmueble al tiempo de llevarla a cabo.

6. Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, si los tuviere, así como su inmediato lanzamiento. La resolución deberá ser notificada a los servicios sociales competentes con carácter previo a la fecha señalada para el lanzamiento.»

## REDACCIÓN ACTUAL DE LA NORMA

### Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.



La Sentencia TS (Sala Primera) de 2 febrero 2016, Rec. 2904/2013, declara como doctrina jurisprudencial que «sólo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la Comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la Comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes».

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.

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.

*Párrafo 3.º del número 2 del artículo 7 redactado por el número 1 de la Disposición Final 1.ª de la Ley 1/2000, 7 enero, de Enjuiciamiento Civil («B.O.E.» 8 enero). Vigencia: 8 enero 2001*

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 sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.



BOLETÍN OFICIAL  
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

6 de abril de 2018

Núm. 242-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

**122/000213 Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario Ciudadanos.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Ciudadanos.

Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.

Acuerdo:

Teniendo en cuenta la remisión de los antecedentes incorporados mediante escrito número de registro 80856, admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de abril de 2018.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Ciudadanos, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y concordantes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de marzo de 2018.—**Miguel Ángel Gutiérrez Vivas**, Portavoz del Grupo Parlamentario Ciudadanos.

cve: BOCG-12-B-242-1

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 2

**PROPOSICIÓN DE LEY DE GARANTÍA DE LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANAS FRENTE  
A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS**

Exposición de motivos

I

El derecho a la propiedad privada forma parte de la arquitectura institucional de los Estados de Derecho. Su protección resulta esencial. Así lo expresa el artículo 33 de la Constitución española, igual que el Código Civil y otras normas de nuestro ordenamiento jurídico. En los últimos tiempos, la sociedad española está siendo testigo de un fenómeno enormemente perjudicial llevado a cabo por grupos que, valiéndose de una deficiente regulación legal, han cargado a menudo contra las familias vulnerables: la ocupación ilegal de viviendas. A fin de comprender correctamente este problema, es imprescindible abordar tres precisiones.

La primera es jurídica: las garantías que han de proteger al derecho de propiedad. Dentro de este ámbito, se encuentran las reacciones jurídicas contra los actos de ocupación ilegal de viviendas, a menudo bien calificadas como delitos de «usurpación» y tipificadas en el Código Penal como la utilización de inmuebles ajenos sin autorización (artículo 245.2).

La segunda distinción, esta vez de naturaleza política, se refiere, por un lado, a aquellos supuestos de desahucio en situaciones de necesidad y vulnerabilidad o motivados por ejecuciones hipotecarias; y, por otro, aquellos en los que se incluyen las ocupaciones ilegales. Ambos suponen, en efecto, una privación del derecho de la propiedad, pero, mientras que las víctimas de los desahucios merecen toda nuestra protección en la medida de lo legalmente posible, las ocupaciones ilegales de viviendas, al contrario, merecen todo nuestro reproche. Por tanto, la problemática social que impulsa la aprobación de esta Ley no es el de un límite a la propiedad legalmente establecido ni tampoco el de los desahucios, sino el de las ocupaciones ilegales de viviendas.

Por último, es necesario distinguir entre dos tipos de ocupaciones ilegales. Por un lado, las llevadas a cabo por individuos o grupos de delincuencia organizada (a veces incluso por grupos terroristas), que perpetran estas ocupaciones de forma premeditada y con una finalidad lucrativa, aprovechándose de esas mismas personas en situación de vulnerabilidad a las que tenemos a bien proteger, a veces incluso extorsionándolas para obtener una compensación económica como condición previa para recuperar su vivienda; y, por otro, las realizadas por grupos antisistema.

Contra ambos grupos se debe actuar en defensa de la ley y la propiedad privada. La «okupación» es un acto ilegal que merece el reproche de los poderes públicos. Convierte a los dueños y a los vecinos en víctimas. En efecto, las comunidades de vecinos también sufren del deterioro de la convivencia, siendo, por ejemplo, el tráfico de drogas de los llamados narcopisos el caso más extremo. Por su parte, los propietarios e inquilinos se encuentran ante la imposibilidad de entrar en su propia casa al volver de unas vacaciones o de una corta ausencia. Así, a causa de la escasa protección de la propiedad privada y la lentitud de los procedimientos judiciales, estos dueños y vecinos se enfrentan a un grave problema que, hoy por hoy, carece de solución justa y eficaz.

Los números de la «okupación» nos ofrecen un retrato aún más preocupante. Las ocupaciones ilegales han experimentado un elevado crecimiento durante los últimos años, pasando de 622 en 2008 a 836 en 2011, a 1.071 en 2012, a 1.669 en 2013, a 2.402 en 2014 y a 3.278 en 2015, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, lo que supone un incremento de casi el 300 % respecto del año 2011. Por otra parte, las condenas por este tipo de ataques a la propiedad privada se han multiplicado por siete, pasando de ser 488 los condenados en 2008 a ser 3.278 en 2015. El número de usurpaciones totales se incrementó un 92 % con respecto a 2014, llegando a 22.461 en el año 2015.

El Defensor del Pueblo ya inició, en diciembre de 2016, una actuación de oficio ante la Secretaría de Estado de Seguridad y la Fiscalía General del Estado por las quejas de ciudadanos que ponen de relieve el aumento de la ocupación ilegal de inmuebles en España, y recomendaba prever los cauces adecuados para la adopción de medidas de carácter cautelar que restituyan, de manera inmediata, al titular del inmueble la posesión y disfrute del mismo, mediante la tramitación de un procedimiento judicial rápido.

En definitiva, puede concluirse que nuestro ordenamiento jurídico es incapaz de garantizar suficientemente a los ciudadanos la tenencia y el disfrute pacífico de su propiedad, puesto que los cauces legales son manifiestamente insuficientes. Es urgente y necesario, por tanto, introducir distintas modificaciones legales que afronten, en su integridad, el fenómeno de la ocupación ilegal.

cve-BOCG-12-B-242-1



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 3

Conviene resaltar que el Derecho comparado ampara esta visión. Prácticamente todos los países de nuestro entorno disponen de procedimientos rápidos y eficaces para, ya sea mediante la intervención de un juez o simplemente a través de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, desalojar a los ocupantes y, de forma inmediata, devolver la propiedad y posesión de una vivienda a su legítimo propietario. Entre otros, Holanda, Francia, Inglaterra, Alemania, Italia y Dinamarca garantizan a sus ciudadanos la recuperación de su legítima propiedad en un plazo envidiablemente corto de tiempo.

La Administración más directamente implicada en la problemática derivativa de la ocupación ilegal de viviendas y locales es la local. Es indudable que hay una afectación a la seguridad y convivencia ciudadanas cuya responsabilidad ha de recaer sobre los Ayuntamientos. Estas Administraciones son las más próximas a los ciudadanos y las que deben ofrecer una respuesta más inmediata a un fenómeno que tanto está perjudicando a los vecinos. Uno de los objetivos de esta Ley es habilitar a los Ayuntamientos con las potestades adecuadas, a la altura de la responsabilidad que la ciudadanía les reclama. Sería ilógico que aquella Administración a la que los ciudadanos les exige respuesta, precisamente, estuviera desamparada por las leyes por no habilitarle con las potestades adecuadas. Uno de los fines de esta ley es poner fin a esta situación que tanto perjudica a los vecinos.

Por último, esta ley responde a una perspectiva integral de la «okupación». No solo abarca la recuperación de la propiedad arrebatada por los ocupantes, para lo que la rapidez de la recuperación es esencial, y, además, el castigo de los delincuentes, sino que también pretende atender los casos en los que existe una motivación social. No podemos cerrar los ojos ante la evidencia de que, en algunos casos, los ocupantes sufren unas necesidades que deben igualmente ser atendidas. Así, esta importante vertiente social complementa y completa la primera. Un legislador consecuente también debe atender a los problemas de esta índole, cuya trascendencia es notable en el contexto de la crisis económica.

Por ese motivo, la presente Ley también tiene por fin, precisamente de conformidad con la segunda distinción antes mencionada, proteger a aquellas personas que, habiendo sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, ofreciéndoles, a este respecto, cobertura y atención social.

II

La presente Ley se compone de tres artículos que afrontan tres cuestiones esenciales para la delimitación de su ámbito de regulación: el objeto, la afectación social de la ocupación ilegal y la habilitación de competencias a los Ayuntamientos.

El grueso de la regulación está contenido en ocho disposiciones finales que proceden a la modificación de distintas leyes, esencial para ofrecer una visión integral de la «okupación» tanto desde la perspectiva del propietario, la convivencia ciudadana, como la de ofrecer protección a los que, por distintas circunstancias, se han visto privados o imposibilitados de acceder al disfrute de una vivienda.

La disposición final primera tiene por finalidad la habilitación a los Ayuntamientos de la competencia en relación con la ocupación ilegal de viviendas y locales para velar por la seguridad y la convivencia ciudadanas. Los términos de dicha competencia serán los que especifique la legislación correspondiente, que también es objeto de modificación por obra de la presente Ley.

La disposición final segunda modifica el artículo séptimo de la Ley de Propiedad Horizontal para regular la acción de cesación de las conductas prohibidas en las viviendas o locales, entre las que se incluyen las derivadas de una ocupación ilegal. Es relevante que se habilita a la Junta de propietarios a ceder el ejercicio de la acción al Ayuntamiento correspondiente.

La disposición final tercera modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para facilitar la defensa del derecho de la propiedad y de los legítimos usufructuarios por medio del establecimiento de un procedimiento sumario de recuperación de la posesión. El objetivo es reformar este tipo de procedimientos para lograr una resolución más ágil y rápida, que permita la recuperación de la propiedad o de la posesión ilegítimamente usurpadas.

La disposición final cuarta procede a la modificación del artículo 55 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a los efectos de resolver una incidencia práctica que suele entorpecer la recuperación posesoria de los bienes del patrimonio público singularmente relevante en el caso de tratarse de una ocupación ilegal.

La disposición final quinta aborda la modificación del artículo 15 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana. Es una parte sobresaliente de la presente Ley.

cve: BOCG-12-B-242-1

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 4

En primer lugar, la ocupación oculta, en algunos casos, la utilización de la vivienda para la perpetración de delitos, algunos de los cuales destacan por su trascendencia social y por los bienes jurídicos que se ven afectados, como ocurre con los delitos de terrorismo, tráfico de drogas y trata de seres humanos. Resulta necesario, por consiguiente, prever mecanismos que permitan a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado actuar cuando existan indicios de comisión de los referidos delitos. Se trata de una medida de prevención que concurre, junto con otras, al propósito de impedir que la ocupación ilegal de viviendas se utilice para la comisión de delitos singularmente graves, como la experiencia demuestra.

La anterior reforma tiene sentido con las siguientes dos precisiones. La primera, que las viviendas u otras edificaciones ocupadas ilegítimamente no revistan la condición jurídica de domicilio pues, en tal caso, se beneficiarían de la garantía constitucional de la inviolabilidad del domicilio (artículo 18). Y la segunda, que la actuación estará sometida en todo caso a las garantías previstas en los artículos 545 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en particular, que habrá de ser decretada por Juez o Tribunal conforme a lo dispuesto en el artículo 546 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En segundo lugar, se habilita un específico ámbito de la competencia municipal en relación con el control administrativo de la seguridad frente a la ocupación ilegal. Se detallan cuáles son las potestades de las que los Ayuntamientos se podrán servir para afrontar los problemas de seguridad y convivencia ciudadanas derivadas de la ocupación.

Y, en tercer lugar, se especifican las infracciones en las que pudieran incurrirse como consecuencia de conductas relacionadas con la ocupación ilegal. Estas infracciones pueden ser exigibles tanto a los propietarios que no atendiesen los requerimientos de la Administración como a los ocupantes ilegales. En este caso, incluso, se contempla la posibilidad, con todas las modulaciones que el caso exige, de que a los responsables se les suspendiese por los plazos que se detalla la posibilidad de la percepción de cualquier tipo de ayuda social.

La disposición final sexta prevé la reforma del delito de la usurpación del artículo 245 del Código Penal vigente, actualmente desvirtuado en la práctica a causa de las enormes dificultades existentes para imponer su castigo. Esto último ocurre principalmente como consecuencia, a su vez, del retraso y la saturación de los juzgados, que impide que estos delitos leves sean castigados porque, en el momento de proceder a su enjuiciamiento, a menudo ya han prescrito. Por tanto, resulta oportuno reformar el Código Penal para endurecer el reproche penal a los autores de este delito y así, en primer lugar, garantizar que cumplen su castigo y, a la postre, disuadir a otros de cometer estos delitos.

A los efectos previamente mencionados, se prevé una pena de multa superior a los tres meses que, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 13.2 y 33.3 del citado Código Penal, permitirá que el delito de usurpación del artículo 245 prescriba a los cinco años, y no al año, como ocurre ahora. Esta modificación tiene, por tanto, un propósito último claro: evitar, como viene sucediendo de forma ininterrumpida hasta ahora, que el número de viviendas ocupadas siga creciendo incesantemente, igual que lo hace el perjuicio de sus legítimos propietarios.

La disposición final séptima tiene por fin la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que resulta igualmente apropiada a los efectos de incluir estos mismos delitos de usurpación en el ámbito del juicio rápido, regulado en los artículos 795 y siguientes de la misma ley. La reforma del Código Penal, en efecto, no debe realizarse sin proceder también a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que es igualmente oportuna en la medida en que consigue que el delito de usurpación no solo sea castigado más duramente, sino también que este recaiga más pronto, mediante un procedimiento penal verdaderamente ágil. Igualmente, por coherencia, el delito de allanamiento de morada, previsto en el artículo 202 Código Penal, también se beneficiaría de esta tramitación sumaria.

Un último grupo de disposiciones tiene por finalidad ayudar a todos aquellos que por distintas razones se han visto privados de la vivienda o no puede acceder a ellas. A tal fin, en la disposición final séptima se modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En primer lugar, se promueve el carácter permanente al fondo social de viviendas constituido como resultado de la aprobación del Real Decreto-ley 27/2012 y, posteriormente, de la citada Ley. El propósito, en este caso, no es otro que el de atender a aquellas personas que reúnen los requisitos sociales correspondientes, de acuerdo con la legislación vigente. Igualmente, se reforzará la protección de las viviendas incluidas en el fondo, en los términos de esta Ley, para garantizar su destino social.

En segundo lugar, se añade una nueva disposición adicional, la primera bis, a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y

cve: BOCG-12-B-242-1



## BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 5

alquiler social, con el objetivo de consolidar en un único punto de información, el «Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones», la relativa a las subvenciones y ayudas convocadas por cualquier Administración pública con la finalidad de beneficiar a todos aquellos que se encuentran en una situación de necesidad a los efectos del disfrute del derecho a la vivienda digna.

Y, por último, en la disposición final novena se modifica el artículo 26.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para que los servicios de atención a las personas en situación o riesgo de exclusión social, en relación con el disfrute de una vivienda digna, puedan ser atendidos por las Diputaciones u otras entidades locales supramunicipales, como los otros servicios relacionados en dicho artículo.

Finaliza la Ley con las disposiciones usuales relativas a los títulos competenciales de los que el Estado se sirve, la especificación de las reglas que tienen naturaleza de legislación orgánica, la entrada en vigor al día siguiente al de publicación en el «Boletín Oficial del Estado», y la disposición derogatoria.

### Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Ley es ofrecer una protección integral y efectiva a los propietarios y a los demás titulares de derechos legítimos frente a la ocupación ilegal para lo que se regulan medidas de Derecho civil, de seguridad ciudadana y penal, con la finalidad de garantizar la convivencia y la seguridad ciudadanas.

### Artículo 2. Afectación social.

La ocupación ilegal de las viviendas y locales afecta, en virtud de la función social de la propiedad del artículo 33 de la Constitución, tanto al derecho de propiedad como a la convivencia y seguridad ciudadanas. En esta doble condición, es de interés general dispensar una protección eficaz a la propiedad y garantizar la seguridad y la convivencia ciudadanas perjudicadas por la ocupación ilegal. A tal fin, se arbitran los procedimientos judiciales, y se habilitan las potestades en manos de la Administración para la protección de los intereses privados y de los sociales.

### Artículo 3. Competencias municipales.

Los Ayuntamientos tienen competencias, en los términos establecidos en esta Ley, en relación con la garantía de la convivencia y seguridad ciudadanas afectadas, en particular, por la ocupación ilegal de viviendas.

### Artículo 4. Atención pública a las necesidades habitacionales.

Las Administraciones públicas desarrollarán, en el ámbito de las respectivas competencias, políticas decididas para evitar que la ocupación ilegal pueda ser considerada como una opción para atender a las personas con necesidades habitacionales.

## DISPOSICIONES FINALES

### Sobre competencias locales

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se añade una nueva letra, la o), al artículo 25.2, que queda redactado en los siguientes términos:

«o) Velar por la seguridad y la convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas y locales.»

cve: BOCG-12-B-242-1



## BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 6

Sobre la protección de Derecho civil

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Se modifica el artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

«Artículo séptimo.

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

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, que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o, en particular, que resulten de la ocupación ilegal del piso o local cuando afecten a la seguridad y a la convivencia con el resto de los propietarios o inquilinos.

3. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por el apartado anterior 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 mayoría de miembros presentes 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. Igualmente, la Junta de propietarios podrá ceder el ejercicio de la acción al Ayuntamiento correspondiente.

4. 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.

5. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. En caso de que se fundare en la ocupación ilegal de la vivienda o local, la demanda podrá asimismo dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación a quien se encontrare en el inmueble al tiempo de llevarla a cabo.

6. Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, si los tuviere, así como su inmediato lanzamiento. La resolución deberá ser notificada a los servicios sociales competentes con carácter previo a la fecha señalada para el lanzamiento.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Uno. Se añade un nuevo número, el 2.º bis, al primer apartado del artículo 250, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

[...]

“2.º bis. Las que pretendan el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, por parte de su dueño o usufructuario, por haber sido desposeído de ella sin su consentimiento.”»

cve: BOCG-12-B-242-1



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 7

Dos. Se modifica el primer apartado del artículo 437.1, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 437. Forma de la demanda. Acumulación objetiva y subjetiva de acciones.

1. El juicio verbal principiará por demanda, con el contenido y forma propios del juicio ordinario, siendo también de aplicación lo dispuesto para dicho juicio en materia de preclusión de alegaciones y litispendencia.

En los juicios verbales a los que se refiere el número 22 bis del artículo 250.1, no será necesaria la consignación de los datos y circunstancias de identificación del demandado a la que se refiere el artículo 399 de esta Ley, cuando resultase imposible o de extraordinaria dificultad. En el escrito se consignarán las razones que justifican esta omisión a los efectos de su valoración judicial en orden a la adecuada garantía del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con la parte demandada.»

Tres. Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, al artículo 441, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 441. Actuaciones previas a la vista, en casos especiales.

[...]

"2 bis. En los casos del número 22 bis del artículo 250.1, el Tribunal acordará, de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

Simultáneamente, la autoridad judicial comunicará a los servicios municipales de atención social del municipio de que se trate, la apertura del proceso de recuperación de la vivienda o local ocupado ilegalmente, a los efectos de la adopción de las medidas correspondientes, si proceden.

El demandado y los ocupantes de la vivienda podrán oponerse al Auto que acuerde el lanzamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 739 y siguientes de esta Ley, en el plazo de 10 días, sin que se suspenda la efectividad de la medida.»

Cuatro. Se añade un apartado 3 bis al artículo 447.3, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 447. Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales.

[...]

"3 bis. No tendrán efectos de cosa juzgada las sentencias que se dicten en los juicios verbales previstos en el número 22 bis del artículo 250.1. En estos supuestos, los terceros afectados podrán acudir al proceso declarativo posterior.»

Sobre protección administrativa

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se añade un nuevo apartado, el 4, al artículo 55, con la siguiente redacción:

«Artículo 55. Potestad de recuperación posesoria.

[...]

"4. Si fuera necesaria la autorización judicial para la ejecución forzosa de la recuperación, en los términos del artículo 100.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se acordará sin mayor trámite que el de la comprobación del título administrativo y el agotamiento del procedimiento al que se refiere el artículo siguiente.»

cve: BOCG-12-B-242-1

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 8

## Sobre seguridad ciudadana

Disposición final quinta. Modificación de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 5, que queda redactado en los siguientes términos:

«4. Las autoridades de las Ciudades de Ceuta y Melilla y las autoridades locales ejercerán las facultades que les corresponden, de acuerdo con la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, y la legislación de régimen local, espectáculos públicos, actividades recreativas y actividades clasificadas, sin perjuicio de las potestades que esta Ley habilita a los Ayuntamientos en el artículo 29 bis en relación con el aseguramiento de la convivencia y seguridad ciudadanas afectadas por la ocupación ilegal de viviendas y locales.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Entrada y registro en domicilio, viviendas, otras edificaciones y edificios de organismos oficiales.

[...]

“2. Será causa legítima suficiente para la entrada en domicilio la necesidad de evitar daños inminentes y graves a las personas y a las cosas, en supuestos de catástrofe, calamidad, ruina inminente u otros semejantes de extrema y urgente necesidad. En el caso de viviendas u otras edificaciones que no revistiesen la condición de domicilio, si el legítimo titular hubiese denunciado la ocupación y existiesen indicios suficientes de la posibilidad de su utilización con fines delictivos, se considerará, con respeto a las garantías previstas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en particular las del artículo 553 de dicha Ley, causa legítima para la entrada, registro e identificación de los ocupantes, con independencia de las eventuales disputas sobre la legitimidad de los títulos jurídicos de la ocupación.”»

Tres. Se añade un nuevo artículo, el artículo 29 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 29 bis. Control administrativo de la seguridad frente a la ocupación ilegal de viviendas y locales.

Los Ayuntamientos serán competentes, conforme a lo dispuesto en la letra o) del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para velar por la convivencia y seguridad ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas o locales. A tal fin, podrán, de oficio o a instancia de parte:

- a) Proceder a la entrada, registro e identificación de los ocupantes, en los términos del artículo 15 de esta Ley, cuando hubiese una grave afectación a la convivencia o seguridad ciudadanas.
- b) Requerir a los propietarios a que procedan a ejercer las acciones civiles y penales que el ordenamiento jurídico les reconoce para la defensa de sus derechos, en particular, las acciones de cesación y la de recuperación de la propiedad, en particular, en caso de grave afectación a la convivencia o seguridad ciudadanas.
- c) Poner en conocimiento del Ministerio Fiscal las conductas ilegales constitutivas en delito, en particular, las tipificadas en el artículo 245 del Código Penal.
- d) Adoptar, conforme al artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las medidas cautelares inmediatas ante la grave afectación a la convivencia y seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal. Entre tales medidas se puede incluir la identificación de los que pretenden acceder a la vivienda o local, así como el control de los bienes, procediendo, incluso, a la ocupación de aquellos que pudieran identificarse como necesarios para una utilización de la vivienda, incompatible con la legalidad de la misma.
- e) Imponer, tras la tramitación del procedimiento correspondiente según la legislación aplicable, sanciones a los ocupantes ilegales de viviendas o locales de concurrir alguna de las

cve: BOCG-12-B-242-1



## BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 9

conductas tipificadas en esta Ley, así como a los propietarios en caso de no atender al requerimiento de la letra b) de este mismo artículo.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado, el 24, al artículo 36, con la siguiente redacción:

«Artículo 36. Infracciones graves.

[...]

“24. La grave alteración de la convivencia y la seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal de viviendas o locales.”»

Cinco. Se añade un nuevo apartado, el 25, al artículo 36, con la siguiente redacción:

«Artículo 36. Infracciones graves.

[...]

“25. La desatención por los propietarios del requerimiento que la Administración local puede formular en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 bis de esta Ley en el caso de concurrir una grave alteración a la convivencia y la seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal de viviendas o locales.”»

Seis. Se añade un nuevo apartado, el 18, al artículo 37, con la siguiente redacción:

«Artículo 37. Infracciones leves.

[...]

“18. Se considerarán infracciones leves las conductas tipificadas en los apartados 24 y 25 del artículo anterior cuando no concurren las circunstancias a las que se refieren que las agravan.”»

Siete. Se añade una nueva letra, la e), al apartado 2 del artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. Sanciones.

[...]

“e) La suspensión temporal durante un año, en el caso de infracciones graves, o, de seis meses, en el caso de las infracciones leves, del derecho al beneficio de cualquier tipo de ayuda por parte de las Administraciones públicas, en el caso de los responsables de cualquier tipo de infracción relacionada con la ocupación ilegal de viviendas o locales. En el caso de impago de la sanción o de reincidencia, los plazos se duplicarán progresivamente. Esta consecuencia se podrá modular, a juicio de la Administración, en atención a las circunstancias que concurren en cada caso, en particular, las condiciones personales de los responsables con el fin de evitar que esta privación de ayudas agrave desproporcionadamente la situación de los afectados.”»

Ocho. Se añade una nueva letra, la f), al apartado 2 del artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. Sanciones.

[...]

“f) Las sanciones impuestas a las entidades financieras y, en particular, a las sociedades de inversión colectiva, en relación con las infracciones relativas a la ocupación ilegal de viviendas y locales, serán remitidas al Banco de España y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de su puesta en conocimiento a los operadores del mercado por su posible incidencia sobre la responsabilidad social de la entidad correspondiente.”»

cve: BOCG-12-B-242-1

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 10

## Sobre protección penal

Disposición final sexta. Modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Se modifica el apartado segundo del artículo 245 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 245.

1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

2. El que con fuerza en las cosas ocupare un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyan morada habitual, será castigado, además de con las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, con la pena de prisión de uno a dos años.

3. El que ocupare, sin justo título, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada habitual, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de seis a doce meses. Cuando el que cometiere el delito lo hiciera con la finalidad de utilizar el inmueble, vivienda o local para el desarrollo de otras actividades delictivas, se le impondrá la pena de prisión de seis meses a un año y multa de seis a doce meses, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por los delitos conexos a la ocupación del inmueble.

4. Al que, con lucro o con ánimo del mismo, mediare o interviniere para que otra persona ocupare, sin justo título, un inmueble, vivienda o local ajenos, que no constituyan morada habitual, o para que se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, se le impondrá la pena de prisión de uno a dos años y multa de seis meses a un año, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por las violencias que en su caso hubiere ejercido con tal finalidad. Cuando el que cometiere el delito formare parte de un grupo u organización criminal, será castigado, además de con las penas en que incurriere por dicha pertenencia, con la pena de prisión de dos a cuatro años y multa de seis meses a dos años, o del tanto al duplo del beneficio obtenido o que se hubiere podido obtener si la cantidad resultante fuese más elevada.»

Disposición final séptima. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por Real Decreto de 14 de septiembre de 1882.

Se modifica el apartado primero del artículo 795, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 795.

1. Sin perjuicio de lo establecido para los demás procesos especiales, el procedimiento regulado en este Título se aplicará a la instrucción y al enjuiciamiento de delitos castigados con pena privativa de libertad que no exceda de cinco años, o con cualesquiera otras penas, bien sean únicas, conjuntas o alternativas, cuya duración no exceda de diez años, cualquiera que sea su cuantía, siempre que el proceso penal se incoe en virtud de un atestado policial y que la Policía Judicial haya detenido a una persona y la haya puesto a disposición del Juzgado de guardia o que, aun sin detenerla, la haya citado para comparecer ante el Juzgado de guardia por tener la calidad de denunciado en el atestado policial y, además, concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

1.ª Que se trate de delitos flagrantes. A estos efectos, se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no solo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiere mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen. También se considerará delincuente in fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en él.

cve: BOCG-12-B-242-1



## BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 11

2.ª Que se trate de alguno de los siguientes delitos:

- a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal.
- b) Delitos de hurto.
- c) Delitos de robo.
- d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos.
- e) Delitos de allanamiento de morada previstos en el artículo 202 del Código Penal.
- f) Delitos de usurpación previstos en el artículo 245 del Código Penal.
- g) Delitos contra la seguridad del tráfico.
- h) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal.
- i) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal.
- j) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal.

3.ª Que se trate de un hecho punible cuya instrucción sea presumible que será sencilla.»

Sobre atención a las necesidades habitacionales de colectivos en grave riesgo

Disposición final octava. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Uno. Se añade un apartado cuarto a la disposición adicional primera, que queda redactado en los siguientes términos:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

[...]

“4. El Gobierno promoverá que el fondo social de viviendas al que se refiere esta disposición adicional tenga carácter permanente.”»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional, la primera bis, en los siguientes términos:

«Todas las Administraciones públicas con competencias para el otorgamiento de subvenciones y otras ayudas relacionadas con la vivienda a los efectos de facilitar su disfrute por personas con particulares carencias, en particular, aquellas que forman parte del ámbito subjetivo de esta Ley según lo dispuesto en el artículo 1, deberán remitir la información sobre las convocatorias, y demás, al “Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones”. A tal fin, suscribirán los convenios correspondientes.»

Disposición final novena. Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se añade una nueva letra, la g), al artículo 26.2, en los siguientes términos:

«g) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social en relación con el disfrute de una vivienda digna.»

Disposición final décima. Títulos competenciales.

Las disposiciones de esta Ley se dictan al amparo de las competencias exclusivas que la Constitución atribuye al Estado, por obra del artículo 149.1, en relación con las siguientes materias: regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales (art. 149.1.1.ª); legislación penal y procesal (art. 149.1.6.ª); legislación civil (art. 149.1.8.ª); bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas (art. 149.1.18.ª); y seguridad pública (art. 149.1.29.ª).

cve: BOCG-12-B-242-1



**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES  
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 12

Disposición final undécima. Preceptos que tienen carácter de Ley Orgánica.

Tienen carácter de legislación orgánica lo dispuesto en las disposiciones finales quinta, apartados 2 y 3, y sexta.

Disposición final duodécima. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

cve: BOCG-12-B-242-1

<http://www.congreso.es>  
D. L.: M-12.580/1961

**CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid  
Teléf.: 91 390 60 00

Edición electrónica preparada por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado – <http://boe.es>



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

6 de abril de 2018

Núm. 242-1

Pág. 1

### PROPOSICIÓN DE LEY

**122/000213 Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario Ciudadanos.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Ciudadanos.

Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.

Acuerdo:

Teniendo en cuenta la remisión de los antecedentes incorporados mediante escrito número de registro 80856, admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de abril de 2018.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Ciudadanos, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y concordantes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de marzo de 2018.—**Miguel Ángel Gutiérrez Vivas**, Portavoz del Grupo Parlamentario Ciudadanos.

## PROPOSICIÓN DE LEY DE GARANTÍA DE LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANAS FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

## Exposición de motivos

## I

El derecho a la propiedad privada forma parte de la arquitectura institucional de los Estados de Derecho. Su protección resulta esencial. Así lo expresa el artículo 33 de la Constitución española, igual que el Código Civil y otras normas de nuestro ordenamiento jurídico. En los últimos tiempos, la sociedad española está siendo testigo de un fenómeno enormemente perjudicial llevado a cabo por grupos que, valiéndose de una deficiente regulación legal, han cargado a menudo contra las familias vulnerables: la ocupación ilegal de viviendas. A fin de comprender correctamente este problema, es imprescindible abordar tres precisiones.

La primera es jurídica: las garantías que han de proteger al derecho de propiedad. Dentro de este ámbito, se encuentran las reacciones jurídicas contra los actos de ocupación ilegal de viviendas, a menudo bien calificadas como delitos de «usurpación» y tipificadas en el Código Penal como la utilización de inmuebles ajenos sin autorización (artículo 245.2).

La segunda distinción, esta vez de naturaleza política, se refiere, por un lado, a aquellos supuestos de desahucio en situaciones de necesidad y vulnerabilidad o motivados por ejecuciones hipotecarias; y, por otro, aquellos en los que se incluyen las ocupaciones ilegales. Ambos suponen, en efecto, una privación del derecho de la propiedad, pero, mientras que las víctimas de los desahucios merecen toda nuestra protección en la medida de lo legalmente posible, las ocupaciones ilegales de viviendas, al contrario, merecen todo nuestro reproche. Por tanto, la problemática social que impulsa la aprobación de esta Ley no es el de un límite a la propiedad legalmente establecido ni tampoco el de los desahucios, sino el de las ocupaciones ilegales de viviendas.

Por último, es necesario distinguir entre dos tipos de ocupaciones ilegales. Por un lado, las llevadas a cabo por individuos o grupos de delincuencia organizada (a veces incluso por grupos terroristas), que perpetran estas ocupaciones de forma premeditada y con una finalidad lucrativa, aprovechándose de esas mismas personas en situación de vulnerabilidad a las que tenemos a bien proteger, a veces incluso extorsionándolas para obtener una compensación económica como condición previa para recuperar su vivienda; y, por otro, las realizadas por grupos antisistema.

Contra ambos grupos se debe actuar en defensa de la ley y la propiedad privada. La «okupación» es un acto ilegal que merece el reproche de los poderes públicos. Convierte a los dueños y a los vecinos en víctimas. En efecto, las comunidades de vecinos también sufren del deterioro de la convivencia, siendo, por ejemplo, el tráfico de drogas de los llamados narcopisos el caso más extremo. Por su parte, los propietarios e inquilinos se encuentran ante la imposibilidad de entrar en su propia casa al volver de unas vacaciones o de una corta ausencia. Así, a causa de la escasa protección de la propiedad privada y la lentitud de los procedimientos judiciales, estos dueños y vecinos se enfrentan a un grave problema que, hoy por hoy, carece de solución justa y eficaz.

Los números de la «okupación» nos ofrecen un retrato aún más preocupante. Las ocupaciones ilegales han experimentado un elevado crecimiento durante los últimos años, pasando de 622 en 2008 a 836 en 2011, a 1.071 en 2012, a 1.669 en 2013, a 2.402 en 2014 y a 3.278 en 2015, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, lo que supone un incremento de casi el 300 % respecto del año 2011. Por otra parte, las condenas por este tipo de ataques a la propiedad privada se han multiplicado por siete, pasando de ser 488 los condenados en 2008 a ser 3.278 en 2015. El número de usurpaciones totales se incrementó un 92 % con respecto a 2014, llegando a 22.461 en el año 2015.

El Defensor del Pueblo ya inició, en diciembre de 2016, una actuación de oficio ante la Secretaría de Estado de Seguridad y la Fiscalía General del Estado por las quejas de ciudadanos que ponen de relieve el aumento de la ocupación ilegal de inmuebles en España, y recomendaba prever los cauces adecuados para la adopción de medidas de carácter cautelar que restituyan, de manera inmediata, al titular del inmueble la posesión y disfrute del mismo, mediante la tramitación de un procedimiento judicial rápido.

En definitiva, puede concluirse que nuestro ordenamiento jurídico es incapaz de garantizar suficientemente a los ciudadanos la tenencia y el disfrute pacífico de su propiedad, puesto que los cauces legales son manifiestamente insuficientes. Es urgente y necesario, por tanto, introducir distintas modificaciones legales que afronten, en su integridad, el fenómeno de la ocupación ilegal.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Conviene resaltar que el Derecho comparado ampara esta visión. Prácticamente todos los países de nuestro entorno disponen de procedimientos rápidos y eficaces para, ya sea mediante la intervención de un juez o simplemente a través de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, desalojar a los ocupantes y, de forma inmediata, devolver la propiedad y posesión de una vivienda a su legítimo propietario. Entre otros, Holanda, Francia, Inglaterra, Alemania, Italia y Dinamarca garantizan a sus ciudadanos la recuperación de su legítima propiedad en un plazo envidiablemente corto de tiempo.

La Administración más directamente implicada en la problemática derivativa de la ocupación ilegal de viviendas y locales es la local. Es indudable que hay una afectación a la seguridad y convivencia ciudadanas cuya responsabilidad ha de recaer sobre los Ayuntamientos. Estas Administraciones son las más próximas a los ciudadanos y las que deben ofrecer una respuesta más inmediata a un fenómeno que tanto está perjudicando a los vecinos. Uno de los objetivos de esta Ley es habilitar a los Ayuntamientos con las potestades adecuadas, a la altura de la responsabilidad que la ciudadanía les reclama. Sería ilógico que aquella Administración a la que los ciudadanos les exige respuesta, precisamente, estuviera desamparada por las leyes por no habilitarle con las potestades adecuadas. Uno de los fines de esta ley es poner fin a esta situación que tanto perjudica a los vecinos.

Por último, esta ley responde a una perspectiva integral de la «okupación». No solo abarca la recuperación de la propiedad arrebatada por los ocupantes, para lo que la rapidez de la recuperación es esencial, y, además, el castigo de los delincuentes, sino que también pretende atender los casos en los que existe una motivación social. No podemos cerrar los ojos ante la evidencia de que, en algunos casos, los ocupantes sufren unas necesidades que deben igualmente ser atendidas. Así, esta importante vertiente social complementa y completa la primera. Un legislador consecuente también debe atender a los problemas de esta índole, cuya trascendencia es notable en el contexto de la crisis económica.

Por ese motivo, la presente Ley también tiene por fin, precisamente de conformidad con la segunda distinción antes mencionada, proteger a aquellas personas que, habiendo sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, ofreciéndoles, a este respecto, cobertura y atención social.

### II

La presente Ley se compone de tres artículos que afrontan tres cuestiones esenciales para la delimitación de su ámbito de regulación: el objeto, la afectación social de la ocupación ilegal y la habilitación de competencias a los Ayuntamientos.

El grueso de la regulación está contenido en ocho disposiciones finales que proceden a la modificación de distintas leyes, esencial para ofrecer una visión integral de la «okupación» tanto desde la perspectiva del propietario, la convivencia ciudadana, como la de ofrecer protección a los que, por distintas circunstancias, se han visto privados o imposibilitados de acceder al disfrute de una vivienda.

La disposición final primera tiene por finalidad la habilitación a los Ayuntamientos de la competencia en relación con la ocupación ilegal de viviendas y locales para velar por la seguridad y la convivencia ciudadanas. Los términos de dicha competencia serán los que especifique la legislación correspondiente, que también es objeto de modificación por obra de la presente Ley.

La disposición final segunda modifica el artículo séptimo de la Ley de Propiedad Horizontal para regular la acción de cesación de las conductas prohibidas en las viviendas o locales, entre las que se incluyen las derivadas de una ocupación ilegal. Es relevante que se habilita a la Junta de propietarios a ceder el ejercicio de la acción al Ayuntamiento correspondiente.

La disposición final tercera modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para facilitar la defensa del derecho de la propiedad y de los legítimos usufructuarios por medio del establecimiento de un procedimiento sumario de recuperación de la posesión. El objetivo es reformar este tipo de procedimientos para lograr una resolución más ágil y rápida, que permita la recuperación de la propiedad o de la posesión ilegítimamente usurpadas.

La disposición final cuarta procede a la modificación del artículo 55 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a los efectos de resolver una incidencia práctica que suele entorpecer la recuperación posesoria de los bienes del patrimonio público singularmente relevante en el caso de tratarse de una ocupación ilegal.

La disposición final quinta aborda la modificación del artículo 15 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana. Es una parte sobresaliente de la presente Ley.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En primer lugar, la ocupación oculta, en algunos casos, la utilización de la vivienda para la perpetración de delitos, algunos de los cuales destacan por su trascendencia social y por los bienes jurídicos que se ven afectados, como ocurre con los delitos de terrorismo, tráfico de drogas y trata de seres humanos. Resulta necesario, por consiguiente, prever mecanismos que permitan a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado actuar cuando existan indicios de comisión de los referidos delitos. Se trata de una medida de prevención que concurre, junto con otras, al propósito de impedir que la ocupación ilegal de viviendas se utilice para la comisión de delitos singularmente graves, como la experiencia demuestra.

La anterior reforma tiene sentido con las siguientes dos precisiones. La primera, que las viviendas u otras edificaciones ocupadas ilegítimamente no revistan la condición jurídica de domicilio pues, en tal caso, se beneficiarían de la garantía constitucional de la inviolabilidad del domicilio (artículo 18). Y la segunda, que la actuación estará sometida en todo caso a las garantías previstas en los artículos 545 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en particular, que habrá de ser decretada por Juez o Tribunal conforme a lo dispuesto en el artículo 546 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En segundo lugar, se habilita un específico ámbito de la competencia municipal en relación con el control administrativo de la seguridad frente a la ocupación ilegal. Se detallan cuáles son las potestades de las que los Ayuntamientos se podrán servir para afrontar los problemas de seguridad y convivencia ciudadanas derivadas de la ocupación.

Y, en tercer lugar, se especifican las infracciones en las que pudieran incurrirse como consecuencia de conductas relacionadas con la ocupación ilegal. Estas infracciones pueden ser exigibles tanto a los propietarios que no atendiesen los requerimientos de la Administración como a los ocupantes ilegales. En este caso, incluso, se contempla la posibilidad, con todas las modulaciones que el caso exige, de que a los responsables se les suspendiese por los plazos que se detalla la posibilidad de la percepción de cualquier tipo de ayuda social.

La disposición final sexta prevé la reforma del delito de la usurpación del artículo 245 del Código Penal vigente, actualmente desvirtuado en la práctica a causa de las enormes dificultades existentes para imponer su castigo. Esto último ocurre principalmente como consecuencia, a su vez, del retraso y la saturación de los juzgados, que impide que estos delitos leves sean castigados porque, en el momento de proceder a su enjuiciamiento, a menudo ya han prescrito. Por tanto, resulta oportuno reformar el Código Penal para endurecer el reproche penal a los autores de este delito y así, en primer lugar, garantizar que cumplen su castigo y, a la postre, disuadir a otros de cometer estos delitos.

A los efectos previamente mencionados, se prevé una pena de multa superior a los tres meses que, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 13.2 y 33.3 del citado Código Penal, permitirá que el delito de usurpación del artículo 245 prescriba a los cinco años, y no al año, como ocurre ahora. Esta modificación tiene, por tanto, un propósito último claro: evitar, como viene sucediendo de forma ininterrumpida hasta ahora, que el número de viviendas ocupadas siga creciendo incesantemente, igual que lo hace el perjuicio de sus legítimos propietarios.

La disposición final séptima tiene por fin la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que resulta igualmente apropiada a los efectos de incluir estos mismos delitos de usurpación en el ámbito del juicio rápido, regulado en los artículos 795 y siguientes de la misma ley. La reforma del Código Penal, en efecto, no debe realizarse sin proceder también a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que es igualmente oportuna en la medida en que consigue que el delito de usurpación no solo sea castigado más duramente, sino también que este recaiga más pronto, mediante un procedimiento penal verdaderamente ágil. Igualmente, por coherencia, el delito de allanamiento de morada, previsto en el artículo 202 Código Penal, también se beneficiaría de esta tramitación sumaria.

Un último grupo de disposiciones tiene por finalidad ayudar a todos aquellos que por distintas razones se han visto privados de la vivienda o no puede acceder a ellas. A tal fin, en la disposición final séptima se modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En primer lugar, se promueve el carácter permanente al fondo social de viviendas constituido como resultado de la aprobación del Real Decreto-ley 27/2012 y, posteriormente, de la citada Ley. El propósito, en este caso, no es otro que el de atender a aquellas personas que reúnen los requisitos sociales correspondientes, de acuerdo con la legislación vigente. Igualmente, se reforzará la protección de las viviendas incluidas en el fondo, en los términos de esta Ley, para garantizar su destino social.

En segundo lugar, se añade una nueva disposición adicional, la primera bis, a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 5

alquiler social, con el objetivo de consolidar en un único punto de información, el «Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones», la relativa a las subvenciones y ayudas convocadas por cualquier Administración pública con la finalidad de beneficiar a todos aquellos que se encuentran en una situación de necesidad a los efectos del disfrute del derecho a la vivienda digna.

Y, por último, en la disposición final novena se modifica el artículo 26.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para que los servicios de atención a las personas en situación o riesgo de exclusión social, en relación con el disfrute de una vivienda digna, puedan ser atendidos por las Diputaciones u otras entidades locales supramunicipales, como los otros servicios relacionados en dicho artículo.

Finaliza la Ley con las disposiciones usuales relativas a los títulos competenciales de los que el Estado se sirve, la especificación de las reglas que tienen naturaleza de legislación orgánica, la entrada en vigor al día siguiente al de publicación en el «Boletín Oficial del Estado», y la disposición derogatoria.

### Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Ley es ofrecer una protección integral y efectiva a los propietarios y a los demás titulares de derechos legítimos frente a la ocupación ilegal para lo que se regulan medidas de Derecho civil, de seguridad ciudadana y penal, con la finalidad de garantizar la convivencia y la seguridad ciudadanas.

### Artículo 2. Afectación social.

La ocupación ilegal de las viviendas y locales afecta, en virtud de la función social de la propiedad del artículo 33 de la Constitución, tanto al derecho de propiedad como a la convivencia y seguridad ciudadanas. En esta doble condición, es de interés general dispensar una protección eficaz a la propiedad y garantizar la seguridad y la convivencia ciudadanas perjudicadas por la ocupación ilegal. A tal fin, se arbitran los procedimientos judiciales, y se habilitan las potestades en manos de la Administración para la protección de los intereses privados y de los sociales.

### Artículo 3. Competencias municipales.

Los Ayuntamientos tienen competencias, en los términos establecidos en esta Ley, en relación con la garantía de la convivencia y seguridad ciudadanas afectadas, en particular, por la ocupación ilegal de viviendas.

### Artículo 4. Atención pública a las necesidades habitacionales.

Las Administraciones públicas desarrollarán, en el ámbito de las respectivas competencias, políticas decididas para evitar que la ocupación ilegal pueda ser considerada como una opción para atender a las personas con necesidades habitacionales.

## DISPOSICIONES FINALES

### Sobre competencias locales

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se añade una nueva letra, la o), al artículo 25.2, que queda redactado en los siguientes términos:

«o) Velar por la seguridad y la convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas y locales.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 6

Sobre la protección de Derecho civil

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Se modifica el artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

«Artículo séptimo.

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

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, que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o, en particular, que resulten de la ocupación ilegal del piso o local cuando afecten a la seguridad y a la convivencia con el resto de los propietarios o inquilinos.

3. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por el apartado anterior 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 mayoría de miembros presentes 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. Igualmente, la Junta de propietarios podrá ceder el ejercicio de la acción al Ayuntamiento correspondiente.

4. 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.

5. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. En caso de que se fundare en la ocupación ilegal de la vivienda o local, la demanda podrá asimismo dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación a quien se encontrare en el inmueble al tiempo de llevarla a cabo.

6. Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, si los tuviere, así como su inmediato lanzamiento. La resolución deberá ser notificada a los servicios sociales competentes con carácter previo a la fecha señalada para el lanzamiento.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Uno. Se añade un nuevo número, el 2.º bis, al primer apartado del artículo 250, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

[...]

“2.º bis. Las que pretendan el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, por parte de su dueño o usufructuario, por haber sido desposeído de ella sin su consentimiento.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 7

Dos. Se modifica el primer apartado del artículo 437.1, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 437. Forma de la demanda. Acumulación objetiva y subjetiva de acciones.

1. El juicio verbal principiará por demanda, con el contenido y forma propios del juicio ordinario, siendo también de aplicación lo dispuesto para dicho juicio en materia de preclusión de alegaciones y litispendencia.

En los juicios verbales a los que se refiere el número 22 bis del artículo 250.1, no será necesaria la consignación de los datos y circunstancias de identificación del demandado a la que se refiere el artículo 399 de esta Ley, cuando resultase imposible o de extraordinaria dificultad. En el escrito se consignarán las razones que justifican esta omisión a los efectos de su valoración judicial en orden a la adecuada garantía del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con la parte demandada.»

Tres. Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, al artículo 441, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 441. Actuaciones previas a la vista, en casos especiales.

[...]

“2 bis. En los casos del número 22 bis del artículo 250.1, el Tribunal acordará, de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

Simultáneamente, la autoridad judicial comunicará a los servicios municipales de atención social del municipio de que se trate, la apertura del proceso de recuperación de la vivienda o local ocupado ilegalmente, a los efectos de la adopción de las medidas correspondientes, si proceden.

El demandado y los ocupantes de la vivienda podrán oponerse al Auto que acuerde el lanzamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 739 y siguientes de esta Ley, en el plazo de 10 días, sin que se suspenda la efectividad de la medida.”»

Cuatro. Se añade un apartado 3 bis al artículo 447.3, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 447. Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales.

[...]

“3 bis. No tendrán efectos de cosa juzgada las sentencias que se dicten en los juicios verbales previstos en el número 22 bis del artículo 250.1. En estos supuestos, los terceros afectados podrán acudir al proceso declarativo posterior.”»

### Sobre protección administrativa

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se añade un nuevo apartado, el 4, al artículo 55, con la siguiente redacción:

«Artículo 55. Potestad de recuperación posesoria.

[...]

“4. Si fuera necesaria la autorización judicial para la ejecución forzosa de la recuperación, en los términos del artículo 100.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se acordará sin mayor trámite que el de la comprobación del título administrativo y el agotamiento del procedimiento al que se refiere el artículo siguiente.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 8

### Sobre seguridad ciudadana

Disposición final quinta. Modificación de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 5, que queda redactado en los siguientes términos:

«4. Las autoridades de las Ciudades de Ceuta y Melilla y las autoridades locales ejercerán las facultades que les corresponden, de acuerdo con la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, y la legislación de régimen local, espectáculos públicos, actividades recreativas y actividades clasificadas, sin perjuicio de las potestades que esta Ley habilita a los Ayuntamientos en el artículo 29 bis en relación con el aseguramiento de la convivencia y seguridad ciudadanas afectadas por la ocupación ilegal de viviendas y locales.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Entrada y registro en domicilio, viviendas, otras edificaciones y edificios de organismos oficiales.

[...]

“2. Será causa legítima suficiente para la entrada en domicilio la necesidad de evitar daños inminentes y graves a las personas y a las cosas, en supuestos de catástrofe, calamidad, ruina inminente u otros semejantes de extrema y urgente necesidad. En el caso de viviendas u otras edificaciones que no revistiesen la condición de domicilio, si el legítimo titular hubiese denunciado la ocupación y existiesen indicios suficientes de la posibilidad de su utilización con fines delictivos, se considerará, con respeto a las garantías previstas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en particular las del artículo 553 de dicha Ley, causa legítima para la entrada, registro e identificación de los ocupantes, con independencia de las eventuales disputas sobre la legitimidad de los títulos jurídicos de la ocupación.”»

Tres. Se añade un nuevo artículo, el artículo 29 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 29 bis. Control administrativo de la seguridad frente a la ocupación ilegal de viviendas y locales.

Los Ayuntamientos serán competentes, conforme a lo dispuesto en la letra o) del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para velar por la convivencia y seguridad ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas o locales. A tal fin, podrán, de oficio o a instancia de parte:

a) Proceder a la entrada, registro e identificación de los ocupantes, en los términos del artículo 15 de esta Ley, cuando hubiese una grave afectación a la convivencia o seguridad ciudadanas.

b) Requerir a los propietarios a que procedan a ejercer las acciones civiles y penales que el ordenamiento jurídico les reconoce para la defensa de sus derechos, en particular, las acciones de cesación y la de recuperación de la propiedad, en particular, en caso de grave afectación a la convivencia o seguridad ciudadanas.

c) Poner en conocimiento del Ministerio Fiscal las conductas ilegales constitutivas en delito, en particular, las tipificadas en el artículo 245 del Código Penal.

d) Adoptar, conforme al artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las medidas cautelares inmediatas ante la grave afectación a la convivencia y seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal. Entre tales medidas se puede incluir la identificación de los que pretenden acceder a la vivienda o local, así como el control de los bienes, procediendo, incluso, a la ocupación de aquellos que pudieran identificarse como necesarios para una utilización de la vivienda, incompatible con la ilegalidad de la misma.

e) Imponer, tras la tramitación del procedimiento correspondiente según la legislación aplicable, sanciones a los ocupantes ilegales de viviendas o locales de concurrir alguna de las

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

conductas tipificadas en esta Ley, así como a los propietarios en caso de no atender al requerimiento de la letra b) de este mismo artículo.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado, el 24, al artículo 36, con la siguiente redacción:

«Artículo 36. Infracciones graves.

[...]

“24. La grave alteración de la convivencia y la seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal de viviendas o locales.”»

Cinco. Se añade un nuevo apartado, el 25, al artículo 36, con la siguiente redacción:

«Artículo 36. Infracciones graves.

[...]

“25. La desatención por los propietarios del requerimiento que la Administración local puede formular en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 bis de esta Ley en el caso de concurrir una grave alteración a la convivencia y la seguridad ciudadanas como consecuencia de la ocupación ilegal de viviendas o locales.”»

Seis. Se añade un nuevo apartado, el 18, al artículo 37, con la siguiente redacción:

«Artículo 37. Infracciones leves.

[...]

“18. Se considerarán infracciones leves las conductas tipificadas en los apartados 24 y 25 del artículo anterior cuando no concurren las circunstancias a las que se refieren que las agravan.”»

Siete. Se añade una nueva letra, la e), al apartado 2 del artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. Sanciones.

[...]

“e) La suspensión temporal durante un año, en el caso de infracciones graves, o, de seis meses, en el caso de las infracciones leves, del derecho al beneficio de cualquier tipo de ayuda por parte de las Administraciones públicas, en el caso de los responsables de cualquier tipo de infracción relacionada con la ocupación ilegal de viviendas o locales. En el caso de impago de la sanción o de reincidencia, los plazos se duplicarán progresivamente. Esta consecuencia se podrá modular, a juicio de la Administración, en atención a las circunstancias que concurren en cada caso, en particular, las condiciones personales de los responsables con el fin de evitar que esta privación de ayudas agrave desproporcionadamente la situación de los afectados.”»

Ocho. Se añade una nueva letra, la f), al apartado 2 del artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. Sanciones.

[...]

“f) Las sanciones impuestas a las entidades financieras y, en particular, a las sociedades de inversión colectiva, en relación con las infracciones relativas a la ocupación ilegal de viviendas y locales, serán remitidas al Banco de España y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de su puesta en conocimiento a los operadores del mercado por su posible incidencia sobre la responsabilidad social de la entidad correspondiente.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 10

### Sobre protección penal

Disposición final sexta. Modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Se modifica el apartado segundo del artículo 245 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 245.

1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

2. El que con fuerza en las cosas ocupare un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyan morada habitual, será castigado, además de con las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, con la pena de prisión de uno a dos años.

3. El que ocupare, sin justo título, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada habitual, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de seis a doce meses. Cuando el que cometiere el delito lo hiciera con la finalidad de utilizar el inmueble, vivienda o local para el desarrollo de otras actividades delictivas, se le impondrá la pena de prisión de seis meses a un año y multa de seis a doce meses, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por los delitos conexos a la ocupación del inmueble.

4. Al que, con lucro o con ánimo del mismo, mediare o interviniere para que otra persona ocupare, sin justo título, un inmueble, vivienda o local ajenos, que no constituyan morada habitual, o para que se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, se le impondrá la pena de prisión de uno a dos años y multa de seis meses a un año, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por las violencias que en su caso hubiere ejercido con tal finalidad. Cuando el que cometiere el delito formare parte de un grupo u organización criminal, será castigado, además de con las penas en que incurriere por dicha pertenencia, con la pena de prisión de dos a cuatro años y multa de seis meses a dos años, o del tanto al duplo del beneficio obtenido o que se hubiere podido obtener si la cantidad resultante fuese más elevada.»

Disposición final séptima. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por Real Decreto de 14 de septiembre de 1882.

Se modifica el apartado primero del artículo 795, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 795.

1. Sin perjuicio de lo establecido para los demás procesos especiales, el procedimiento regulado en este Título se aplicará a la instrucción y al enjuiciamiento de delitos castigados con pena privativa de libertad que no exceda de cinco años, o con cualesquiera otras penas, bien sean únicas, conjuntas o alternativas, cuya duración no exceda de diez años, cualquiera que sea su cuantía, siempre que el proceso penal se incoe en virtud de un atestado policial y que la Policía Judicial haya detenido a una persona y la haya puesto a disposición del Juzgado de guardia o que, aun sin detenerla, la haya citado para comparecer ante el Juzgado de guardia por tener la calidad de denunciado en el atestado policial y, además, concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

1.ª Que se trate de delitos flagrantes. A estos efectos, se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no solo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiere mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen. También se considerará delincuente in fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en él.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 11

2.<sup>a</sup> Que se trate de alguno de los siguientes delitos:

- a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal.
- b) Delitos de hurto.
- c) Delitos de robo.
- d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos.
- e) Delitos de allanamiento de morada previstos en el artículo 202 del Código Penal.
- f) Delitos de usurpación previstos en el artículo 245 del Código Penal.
- g) Delitos contra la seguridad del tráfico.
- h) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal.
- i) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal.
- j) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal.

3.<sup>a</sup> Que se trate de un hecho punible cuya instrucción sea presumible que será sencilla.»

Sobre atención a las necesidades habitacionales de colectivos en grave riesgo

Disposición final octava. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Uno. Se añade un apartado cuarto a la disposición adicional primera, que queda redactado en los siguientes términos:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

[...]

“4. El Gobierno promoverá que el fondo social de viviendas al que se refiere esta disposición adicional tenga carácter permanente.”»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional, la primera bis, en los siguientes términos:

«Todas las Administraciones públicas con competencias para el otorgamiento de subvenciones y otras ayudas relacionadas con la vivienda a los efectos de facilitar su disfrute por personas con particulares carencias, en particular, aquellas que forman parte del ámbito subjetivo de esta Ley según lo dispuesto en el artículo 1, deberán remitir la información sobre las convocatorias, y demás, al “Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones”. A tal fin, suscribirán los convenios correspondientes.»

Disposición final novena. Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se añade una nueva letra, la g), al artículo 26.2, en los siguientes términos:

«g) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social en relación con el disfrute de una vivienda digna.»

Disposición final décima. Títulos competenciales.

Las disposiciones de esta Ley se dictan al amparo de las competencias exclusivas que la Constitución atribuye al Estado, por obra del artículo 149.1, en relación con las siguientes materias: regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales (art. 149.1.1.<sup>a</sup>); legislación penal y procesal (art. 149.1.6.<sup>a</sup>); legislación civil (art. 149.1.8.<sup>a</sup>); bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas (art. 149.1.18.<sup>a</sup>); y seguridad pública (art. 149.1.29.<sup>a</sup>).

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 242-1

6 de abril de 2018

Pág. 12

Disposición final undécima. Preceptos que tienen carácter de Ley Orgánica.

Tienen carácter de legislación orgánica lo dispuesto en las disposiciones finales quinta, apartados 2 y 3, y sexta.

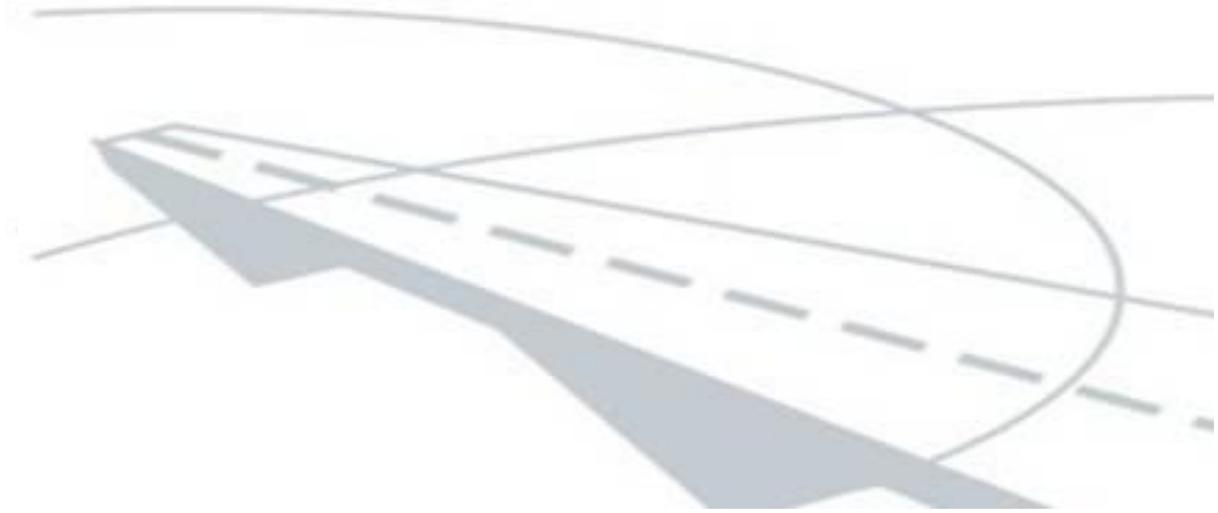
Disposición final duodécima. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

cve: BOCG-12-B-242-1



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDADES DE VECINOS.





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.

#### Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.

##### 1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.

- Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.

##### 2. Situaciones jurídicas previas a la constitución de la propiedad horizontal.

- a. Supuesto de venta de pisos sobre plano por el constructor.
- b. Construcción en régimen de copropiedad.
- c. Reservas a locales futuros en caso de aportación de suelo.
- d. Supuestos especiales de propiedad horizontal de hecho.

##### 3. Aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.

- a. Regla general. Comunidades de propietarios legalmente constituidas.
- b. Casos especiales.
  - Complejos inmobiliarios privados.
  - Subcomunidades
  - Entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

##### 4. ¿Qué se entiende por propiedad horizontal?

- a. Elementos comunes.
- b. Elementos privativos.

##### 5. Régimen de propiedad y copropiedad en la propiedad horizontal.

##### 6. Excepciones a la cuota sin unanimidad.

#### TALLER DE TRABAJO

La reforma legal de ocupación ilegal de viviendas y sus efectos en la ley de propiedad horizontal.

#### TALLER DE TRABAJO

Esquema comparativo de artículos de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### ESPECIAL CATALUÑA

#### TALLER DE TRABAJO

La Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.

##### Configuración de la comunidad

- Definición
- Objeto
- Cuota



Créditos y deudas  
Afección real  
Fondo de reserva

### **Constitución de la comunidad**

Establecimiento del régimen  
Legitimación  
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad  
Modificación del título de constitución  
Estatutos  
Reglamento de régimen interior.  
Constitución y reserva del derecho de voto.  
Extinción del régimen.

### **Órganos de la comunidad**

Organización de la comunidad

### **Presidencia**

Secretaría  
Administración  
Junta de propietarios  
Reuniones  
Convocatorias  
Asistencia  
Constitución  
Derecho de voto  
Régimen general de adopción de acuerdos  
Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas  
Acta  
Libro de actas  
Ejecución  
Vinculación de los acuerdos  
Impugnación  
Suspensión

### **Propiedad horizontal simple**

Elementos privativos  
Elementos privativos de beneficio común  
Anexos  
Uso y disfrute de los elementos privativos  
Disposición de los elementos privativos  
Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos  
Restricciones y servidumbres forzosas  
Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes  
Elementos comunes  
Uso y disfrute de los elementos comunes  
Elementos comunes de uso exclusivo  
Conservación y mantenimiento de elementos comunes  
Contribución al pago de los gastos comunes  
Responsabilidad de la comunidad  
Reclamación en caso de impago de los gastos comunes

## **TALLER DE TRABAJO**

**Cuestiones prácticas de la Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.

1. Ineficacia de la reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente (ej.: promotor inmobiliario).
2. Modificación del título de constitución en casos especiales.
3. Derivación de conflictos a la mediación.
4. Eficacia de la inscripción del estatuto en el registro.
5. Órganos de gobierno y la administración.
6. Comunicaciones del administrador de fincas a comuneros.
7. Convocatoria.
8. Asistencia a la junta por videoconferencia.
9. Delegación expresa.
10. No asistencia del secretario a la junta.
11. Adopción de acuerdos.
12. Empate en las votaciones.
13. Morosidad y privación de uso de elementos comunes.
14. Impugnación de acuerdos.
15. Unanimidad y mayorías reforzadas.
16. El acta.
17. Notificación del acta por email.
18. Ejecutividad de los acuerdos adoptados.
19. Veto de uso de nuevas instalaciones.
20. Legitimación para impugnar el acuerdo.
21. Libertad de dedicar vivienda a local y viceversa.
22. Instalación de puntos de recarga de automóvil.
23. Consentimiento tácito de la comunidad ante obras incontestadas.
24. Responsabilidad solidaria del vendedor con adquirente.
25. Servidumbres por barreras arquitectónicas.
26. Elementos comunes de uso privativo.
27. Elementos comunes.
28. Incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto.
29. Abstenciones.

## **Capítulo 2. El título constitutivo de la propiedad horizontal.**

1. Naturaleza del título constitutivo.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



2. Capacidad jurídica (cónyuges, tutores, etc.)
3. El otorgamiento por el promotor del edificio.
4. Contenido del título constitutivo. Descripciones de los inmuebles.
5. Título constitutivo de la división horizontal y la previa declaración de obra nueva.
6. Los estatutos de propiedad horizontal.
7. Normas de régimen interior.

## **TALLER DE TRABAJO**

Legalización de comunidad de propietarios en edificios en que no está legalmente constituida.

1. Convocatoria de junta de constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.
2. Diligencia en el Registro de la Propiedad.
3. Trámites con Hacienda.
4. Régimen preliminar de mayorías.

## **TALLER DE TRABAJO**

El derecho de vuelo en la Propiedad Horizontal.

1. ¿Es posible construir nuevas plantas en un edificio?
2. ¿Es necesaria autorización de la junta de propietarios para ejercitar el derecho de vuelo?
3. ¿Es posible construir sobre el vuelo del patio?

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos necesarios para la desafección y venta de un piso de portería.

## **TALLER DE TRABAJO**

Ejecución contra los comuneros de las sentencias condenatorias a la comunidad.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Incurrir en responsabilidad una comunidad de propietarios por filtraciones provenientes de la terraza del inmueble de uso privativo?

## **Capítulo 3. Los Estatutos y Régimen interior.**

1. Los estatutos.
2. El Reglamento de Régimen interior.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Es válida una estipulación estatutaria de exoneración de gastos de conservación?

## **TALLER DE TRABAJO**

Estatutos de propiedad horizontal otorgados por el promotor individualmente con reservas de derechos a su favor.

## **TALLER DE TRABAJO.**



Los estatutos deben inscribirse en el Registro de la propiedad.

## **TALLER DE TRABAJO.**

El reglamento de régimen interior.

1. Introducción al Régimen interior de las comunidades de vecinos.
2. Finalidad del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
3. Mayoría para la aprobación del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
4. Contenido del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
5. Límites del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
  - a. Cláusula de prohibición de uso.
  - b. Cláusula de limitación de uso de elementos privativos.
  - c. Cláusula de limitación de uso de elementos comunes.
  - d. Cláusula de pago por uso de zonas deportivas.

## **TALLER DE TRABAJO.**

**¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal?**

### **Capítulo 4. Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**

#### **1. Elementos privativos.**

- a. Actos de modificación hipotecaria de pisos y locales.
- b. Cláusula estatutaria autorizando a los propietarios a realizar por sí solos los actos de modificación hipotecaria de sus locales privativos
- c. Agrupación entre locales de distintas plantas.
- d. Modificaciones en su piso y local.

#### **2. Elementos comunes.**

- a. Régimen de los elementos comunes.
- b. Gastos generales.
- c. "Afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes)
- d. Adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal.

#### **3. Fondo de reserva. Art. 10.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Obligaciones de los propietarios. Régimen general.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**La cuota de propiedad y sus efectos.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Las clases de gastos de las comunidades de vecinos.**

1. Gastos generales.
2. Gastos no generales.
3. Gastos ordinarios.
4. Gastos extraordinarios



## **TALLER DE TRABAJO**

La no utilización de un servicio, no exime de pagarlo.

## **TALLER DE TRABAJO**

Derechos y obligaciones de los propietarios

## **TALLER DE TRABAJO**

Actividades prohibidas

## **TALLER DE TRABAJO**

La existencia de cerramientos anteriores y su efecto en la autorización de nuevos por una comunidad de vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

Los ruidos de los aires acondicionados en las comunidades de vecinos. El efecto de las licencias en la instalación de aires acondicionados respecto a las Comunidades de vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

La fachada del edificio no puede alterarse con aparatos de aire aunque no molesten a los vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

El vecino moroso. Procedimiento de reclamación de deuda.

## **TALLER DE TRABAJO**

El pago de las cuotas de la comunidad en caso de venta del piso. ¿Responde el nuevo propietario de las cuotas impagadas del anterior?

## **TALLER DE TRABAJO**

Reclamación de cuotas impagadas y embargo de la vivienda del propietario moroso.

## **TALLER DE TRABAJO**

Certificado del Secretario con el visto Bueno del presidente relativo al estado de los gastos de comunidad.

## **TALLER DE TRABAJO**

El pago de las deudas por gastos comunitarios cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral.

## **TALLER DE TRABAJO.**

Actividad Prohibida de vivienda o local.

## **TALLER DE TRABAJO.**

Cambio de uso de local a vivienda.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos para la división de un piso. Segregación de un piso.



1. Pedir autorización administrativa.
2. Permiso de la comunidad de vecinos.
3. Redistribución de las cuotas.
4. Proyecto de obra y licencia de obra mayor.
5. Escritura ante notario e inscripción en el registro.

### **TALLER DE TRABAJO**

La dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios.

### **TALLER DE TRABAJO**

¿A qué gastos debe emplearse el fondo de reserva?

### **TALLER DE TRABAJO**

Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

### **TALLER DE TRABAJO**

Técnico. Modo de individualizar el consumo de calefacción central

¿Para qué sirve el repartidor de costes?

Procedimiento

La válvula termostática y el detentor.

Operativa de Liquidación

Operativa de Liquidación en caso de no instalar repartidores de costes.

### **Capítulo 5. Obras y mejoras.**

1. El artículo 10 y las obras de la comunidad de vecinos.
2. Obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean necesarias en los elementos comunes.
3. Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
4. Autorizaciones Administrativas.
5. División de elementos.

### **TALLER DE TRABAJO**

Obras de conservación, reparación y mejora.

1. Obras de conservación y reparación.
2. Obras que afectan a la conservación.
3. Obras que afectan a la reparación.
4. Obras afectan a la rehabilitación.
5. Obras que afectan a las condiciones estructurales.



6. Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización.
7. Obras que afectan a la seguridad.
8. Obras que afectan a la habitabilidad. Ascensores.
9. Obras que afectan a la accesibilidad.
10. Obras de mejora.
11. Obras de mejora con una cuota de instalación interior a tres mensualidades.
12. Obras de mejora con una cuota de instalación superior a tres mensualidades.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Cómo solucionar las discrepancias por la naturaleza de las obras y su necesidad o no de realización?

## **TALLER DE TRABAJO**

Obras en elementos comunes y privativos

## **TALLER DE TRABAJO**

Obras necesarias de conservación y de accesibilidad y obras de innovación.

1. Obras necesarias de conservación y accesibilidad.
2. Obras de innovación

## **TALLER DE TRABAJO**

Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.

1. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Ley de la edificación y Código Técnico de la Edificación.
2. La Comunidad de Propietarios deberá nombrar al responsable del Libro del Edificio, denominado responsable de mantenimiento en el organigrama de la comunidad de propietarios.
3. Responsabilidades en la Certificación Energética de los Edificios.
4. Informe de Evaluación de los Edificios. La ITE.
5. Responsabilidad de la comunidad en la realización de las obras.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Quién decide que la Finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación?

## **TALLER DE TRABAJO**

Las obras que no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Excepciones al consentimiento.

## **TALLER DE TRABAJO**

Los diferentes métodos para forzar la instalación de un ascensor.



## **TALLER DE TRABAJO**

Esquemas del régimen de aprobación de obras en las Comunidades de vecinos.

## **PARTE SEGUNDA**

Organización de las comunidades de vecinos.

### **Capítulo 6. La Junta de Propietarios.**

#### **1. Introducción.**

- a. Requisitos de la convocatoria.
- b. Libro de Actas.

#### **2. Régimen de mayorías en la Junta. Art. 17.**

#### **3. Clasificación del régimen de mayorías.**

- a. 1/3 Un tercio de propietarios más un tercio de cuotas.
- b. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.
- c. 3/5 Tres quintos de propietarios más tres quintos de cuotas.
- d. Sólo comunicación a la Junta
- e. Unanimidad
- f. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.

## **TALLER DE TRABAJO**

Tipos de juntas de propietarios

- 1. Junta general ordinaria**
- 2. Junta extraordinaria**
- 3. Convocatorias de la junta de propietarios.**
- 4. Citaciones y notificaciones.**

## **TALLER DE TRABAJO**

Redacción del acta de la junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Régimen de mayorías en las juntas de vecinos.

- 1. Acuerdos por unanimidad.**
- 2. Acuerdos que requieren la mayoría del 60% (3/5).**
- 3. Acuerdos que requieren el voto favorable de un tercio (1/3).**
- 4. Acuerdos por mayoría.**

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Qué mayorías son necesarias para adoptar acuerdos en la comunidad?

Relación de supuestos especiales.

## **TALLER DE TRABAJO**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Derecho a instalar una salida de humos. Mayorías necesarias.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos para alquilar la cubierta por la comunidad para la instalación de una antena de telefonía o la fachada para instalar un cartel publicitario.

## **TALLER DE TRABAJO**

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## **TALLER DE TRABAJO**

La doctrina sobre el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Instalación de infraestructuras comunes. (17.1)
2. Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2)
3. Servicios de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes de interés general. Arrendamiento de elementos comunes. (17.3)
4. Obras de mejora. (17.4)
5. Puntos de recarga de vehículos (17.5)
6. Acuerdos que exigen unanimidad. (17.6).
7. Acuerdos que exigen mayoría simple. (17.7)
8. El voto de los ausentes. (17.8)
9. Vinculación de la adopción de acuerdos (17.9)
10. Discrepancia sobre naturaleza de obras (17.10)
11. Pago de derramas. (17.11)

## **CHECK-LIST**

1. Si una obra comunitaria le perjudica ¿tiene derecho a que le compensen por los daños?
2. ¿Está obligado a dejar pasar por su piso cuando hace obras la comunidad?
3. ¿Debe contribuir al fondo al fondo de reserva?
4. ¿Hay excepciones a pagar los gastos de la comunidad conforme a la cuota?
5. ¿Responde el comprador de un piso de las deudas anteriores de la comunidad de vecinos?
6. ¿Qué es la responsabilidad civil de la comunidad de vecinos y el seguro obligatorio.
7. ¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?
8. ¿Qué acuerdos precisan el voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)?
9. ¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación ?
10. ¿Cuñando no es necesario acuerdo de la junta?
11. Si no acude a la junta, ¿puedo votar posteriormente?



## **Capítulo 7. Constancia de los acuerdos. El acta.**

1. ¿Quién diligencia el libro de actas?
2. Elementos o circunstancias que deben integrarse en el acta
3. Cierre del acta
4. Ejecutividad de los acuerdos.
5. Notificación del acta a los propietarios.
6. Subsanción de errores en el acta.
7. Custodia de los libros de actas y demás documentación.

### **TALLER DE TRABAJO.**

**El libro de actas.**

1. El libro de actas.
2. **La Junta de Propietarios Caracterización y composición**
  - a. Celebración de la junta
  - b. Asistencia a la junta de Propietarios (art. 15 LPH).
  - c. "Quórum" de constitución de la junta.
  - d. Privación de voto.
3. **Impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Impugnación de acuerdos adoptados**

- 1 **Acuerdos perjudiciales**
2. **Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos**
3. **¿Cómo se impugna?**
4. **Legitimación para impugnar.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**¿Puede el propietario moroso impugnar los acuerdos adoptados por la Junta?**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Impugnación judicial.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Los errores más frecuentes en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios. Tecnicismos legales y análisis jurisprudencial.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Las consecuencias de no incluir en la convocatoria todos los puntos de debate.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Todo lo que hay que saber de la Junta de Propietarios.**



¿Qué es y cómo funciona la junta de propietarios?

¿Para qué sirve la Junta de propietarios?

¿Quién puede asistir a la Junta de propietarios?

¿Qué sucede con los propietarios morosos?

¿Cuántos tipos de Juntas de Propietarios pueden existir?

¿Cómo se convocan las Juntas de Propietarios?

¿Cómo y dónde se envía la convocatoria a los propietarios?

¿Cuántos propietarios han de estar presentes en la Junta de Propietarios?

## **TALLER DE TRABAJO.**

**El alquiler de la antigua vivienda del portero / portería.**

## **Capítulo 8. Órganos de gobierno.**

### **1. El presidente**

Nombramiento del presidente. Reforma de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones
- c. Duración del cargo y cese

### **2. El vicepresidente**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

### **3. El secretario.**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

### **4. El administrador.**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

## **TALLER DE TRABAJO**

**Funciones del presidente de una comunidad de vecinos.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

¿Cuándo y cómo puedo solicitar el relevo en el cargo de presidente?

## **TALLER DE TRABAJO.**

¿Qué sucede si el presidente y el vicepresidente no actúan como presidente de la junta?

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Administrador de la Comunidad de Propietarios.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Funciones del secretario de una comunidad de vecinos.**



## **TALLER DE TRABAJO.**

Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.

### **Capítulo 9. Contabilidad de las Comunidades de vecinos.**

1. Contabilidad en las comunidades de vecinos. Las cuentas de la comunidad de propietarios
2. Ventajas de la normalización contable conforme al Plan General de Contabilidad (PGC).
3. Grupos del Plan general contable PGC aplicables a las comunidades de Propietarios (afectan a las cuentas de balance que representan los elementos que constituyen el patrimonio).

## **TALLER DE TRABAJO**

Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado a las Comunidades de vecinos.

### **Capítulo 10. Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**

Presentar el modelo 347

Subvenciones

## **PARTE TERCERA**

Formularios de estatutos de Propiedad Horizontal

### **1. Estatutos de Propiedad horizontal. Comunidad de vecinos.**

- Modelo a.
- Modelo b.

### **2. Modelos de reglamento de régimen interno.**

- Modelo a. Normas de régimen interior de garaje.
- Modelo b

### **Modelo c**

### **Modelo d**

## **PARTE CUARTA**

Formularios generales de Propiedad Horizontal

### **1. Escritura de declaración de obra nueva**

- Modelo 1
- Modelo 2

### **2. Constitución de propiedad horizontal**

### **3. Escritura de subdivisión en régimen de propiedad horizontal**

### **4. Descripción de subdepartamento**

### **5. Escrito dirigido al Juzgado Decano de la población notificando la constitución de la comunidad para que sea diligenciado, foliado y sellado el libro de actas**

### **6. Citación a juntas generales**

### **7. Autorización para asistir a las juntas generales por medio de representante**

### **8. Acta de junta general**



**9. Petición de convocatoria de junta extraordinaria**

**10. Carta de propietario dirigida al presidente de la comunidad o administrador para reparación urgente de un elemento o servicio común.**

**11. Carta de un propietario dirigida al Presidente de la comunidad para la realización de obras**

**12. Reclamaciones a propietarios morosos**

**13. Celebración junta a los efectos de proceder judicialmente contra el propietario moroso**

**14. Requerimiento de pago a través de acto de conciliación**

**15. Escrito interesando el embargo preventivo del piso o local**

**16. Carta al presidente para que convoque una Junta.**

**17. Convocatoria del Presidente a solicitud de copropietarios.**

**18. Escrito de delegación.**

**19. Acta de modificación de estatutos.**

**20. Notificaciones en tablones de anuncios en Juntas Extraordinarias.**

**21. Notificación a no asistentes.**

**22. Certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas.**

**23. Notificación de acuerdos al propietario ausente.**

**24. Documento para delegar el voto.**

**25. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios.**

**26. Solicitud de convocatoria de junta de la comunidad para obras o instalaciones de accesibilidad.**

**27. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios.**

**28. Comunicación de cambio de titularidad.**

**29. Carta de un propietario dirigida al Administrador para la reparación urgente de un elemento común.**

**30. Comunicación del domicilio donde se desea recibir las citaciones y notificaciones.**

**31. Comunicación en tablón de anuncios de Junta de Propietarios.**

## **PARTE QUINTA**

**Formularios frecuentes de las Comunidades de vecinos.**

**1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad**

**2. Acta de Constitución de Comunidad**

**3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria**

**4. Acta de Junta General Ordinaria**

**5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria.**

**6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas.**

**7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria**



8. Otorgamiento de representación para Junta
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario.
10. Certificación de un Acta
11. Notificación del Acta a los propietarios
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad.
13. Certificación de deudas pendientes
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo
16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc.
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad.
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad
22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble.

## **ANEXO 1**

**El mantenimiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal.**

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.**
- **Los Estatutos y Régimen interior.**
- **Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**
- **Obras de conservación, reparación y mejora.**
- **Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.**
- **Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.**
- **Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.**
- **Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**

**PARTE PRIMERA.**

*La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.*

**Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.**



**1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.**