



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2017

XII LEGISLATURA

Núm. 267

Pág. 1

JUSTICIA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a MARGARITA ROBLES FERNÁNDEZ

Sesión núm. 21

celebrada el martes 27 de junio de 2017

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencias en relación con la proposición de ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social. Por acuerdo de la Comisión de Justicia. (Número de expediente 122/000061):

- | | |
|--|----|
| — Del señor Bujosa Vadell, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Salamanca. (Número de expediente 219/000704) | 2 |
| — Del señor Moreno Catena, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad Carlos III de Madrid. (Número de expediente 219/000705) | 7 |
| — De la señora Valiño Esparducer, jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda en el Ajuntament de Barcelona. (Número de expediente 212/000879) | 12 |
| — Del señor Naveira Manteiga, decano del Colegio de Abogados de Mataró y vicepresidente de la Abogacía Catalana (CICAC). (Número de expediente 219/000706) . | 12 |
| — Del señor Ribera Sallarés, representante del Consejo de Cámaras de la Propiedad Urbana de Catalunya. (Número de expediente 219/000707) | 21 |
| — Del señor Vendrell Santiveri, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida. (Número de expediente 219/000708) | 29 |
| — Del señor López Chocarro, presidente del Consell de Colegis de Procuradors de Catalunya. (Número de expediente 219/000709) | 39 |

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 2

Se abre la sesión a las nueve de la mañana.

COMPARENCIAS EN RELACIÓN CON LA PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, POR LA QUE SE REGULA UN PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO PARA GARANTIZAR LA POSESIÓN DE VIVIENDAS TITULARIDAD DE PROPIETARIOS PERSONAS FÍSICAS Y PARA ASEGURAR A LAS ENTIDADES SOCIALES Y A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS LA DISPONIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN SU HABER DESTINADAS A ALQUILER SOCIAL. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA. (Número de expediente 122/000061):

— **DEL SEÑOR BUJOSA VADELL, CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA. (Número de expediente 219/000704).**

La señora **PRESIDENTA**: Muy buenos días.

Vamos a dar inicio a la sesión del día de hoy de la Comisión de Justicia con la celebración de las comparencias en relación con la proposición de ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social.

Comenzamos con el primer compareciente, don Lorenzo Mateo Bujosa Vadell, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Salamanca, al que le agradecemos muy especialmente que hoy venga a ilustrarnos con sus conocimientos. Le damos la bienvenida.

La mecánica de estas comparencias es que el compareciente tiene una intervención inicial de diez minutos —ya sabemos que es un esfuerzo de contención, pero le pedimos que haga ese esfuerzo— y, a continuación, le formularán preguntas los grupos parlamentarios de menor a mayor para que usted tenga unos cinco minutos para contestar aquellas cuestiones que se hubieran planteado.

Nuevamente reitero la bienvenida y le damos la palabra. Cuando quiera.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA** (Bujosa Vadell): Muchas gracias.

Es para mí un gran honor estar en esta Cámara, en esta Comisión en concreto, y poder participar de alguna manera en esta labor legislativa porque, como profesor universitario de Derecho acostumbrado a la crítica constructiva siempre de las normas, para mí es muy agradable y muy cordial. Agradezco la invitación que se me ha cursado.

Mi intervención va a ser muy breve, pero he remitido a la Comisión el texto escrito más amplio para mayor ilustración. Mi intervención es simplemente técnica, meramente como procesalista, aunque el tema tiene implicaciones obviamente mucho más allá, implicaciones políticas, sociales, económicas, etcétera. Me voy a limitar simplemente a constatar la oportunidad de legislar sobre este asunto. Hay algunos procedimientos que se están utilizando en la jurisprudencia, en las audiencias provinciales, pero que están basados en presupuestos distintos y más antiguos que no atienden a las circunstancias específicas de la problemática de la ocupación ilegal en todos sus extremos y en todas sus variantes.

Para un análisis más detallado me parece recomendable el cambio del encabezamiento de la ley. El título que se propone es muy largo y me parece que debería reflexionarse sobre su modificación y tiene que ver también con un planteamiento más integral de la regulación.

Se proponen unos preceptos concretos, unos cambios en la regulación del juicio verbal. También aconsejaría ampliar la regulación posiblemente con una tramitación mucho más clara, mucho más diáfana en la que quizá no sería descabellado aplicar la técnica monitoria, muy parecida a la del desahucio por falta de pago, porque está previsto para casos en que se supone que la oposición va a ser escasa y por esas mismas circunstancias se pide un principio de prueba, al principio se pide un título para el demandante. Por tanto, en estos casos parece que hay probabilidades escasas de oposición y en esos supuestos la técnica monitoria es adecuada. Simplemente eso significa que, ante una petición del demandante acompañada de ese principio de prueba, acompañada del título, un órgano jurisdiccional dicta una resolución y concede un plazo de diez días, por ejemplo, como se establece en la norma para la eventual oposición.

En la regulación que se nos plantea me parece que hay una duplicación. Por un lado, se le traslada la demanda para que conteste en un plazo de diez días, que es lo que tiene el verbal, y al mismo tiempo se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 3

establece ya de manera simultánea la decisión a través de auto del alzamiento y recuperación de la posesión simultánea e inmediata y eso me parece que es duplicar trámites. Con una más clara aplicación de la estructura monitoria eso supondría dar la oportunidad de defenderse al demandado o demandados y respetar su derecho a la tutela judicial efectiva.

Varios de los problemas que se plantean se refieren a la legitimación. La legitimación activa es limitada, se habla de dueño o usufructuario, pero me parece que podría haber previsión de otras situaciones como, por ejemplo, el que disfruta de ese bien a otro título como arrendatario y se ve privado de ese bien, me parece que también debería ver protegida su posesión que es, en definitiva, el objeto de este procedimiento que se quiere plantear.

No entiendo bien por qué se excluyen las personas jurídicas. Podría pensarse que en algunos casos algunas personas jurídicas podían tener mayor justificación que otras, pero, si se piensa así, creo que debería discriminarse explícitamente y debería explicarse por qué se excluyen. No veo esa desigualdad de tratamiento procesal y me sugiere dudas de constitucionalidad también debido al respeto al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

En cuanto a la legitimación pasiva ha sido muy reiterado, tanto en la jurisprudencia como en los debates doctrinales, el problema de la falta de identificación de los legitimados pasivos, de los ignorados ocupantes, que es difícil concretar porque muchas veces hay cambios prácticos, hay cambios reales que los demandantes no conocen. En la jurisprudencia ya se ha asentado el hecho de poder demandar a ese colectivo indeterminado. Esto me recuerda mucho a un proceso colectivo pasivo que en España es especial, pero que en el derecho comparado no. Hay un modelo de procesos colectivos que en 2004 el Instituto Iberoamericano de Derecho Procesal ya presentó y simplemente supone remitir a una colectividad, que puede ser indeterminada, con las debidas garantías, dando primero la publicidad suficiente y luego la oportunidad de defenderse frente a estos supuestos. Esto podría regularse mejor siendo conscientes de que estamos regulando un proceso colectivo pasivo. Sería una novedad importante en el ordenamiento y es una técnica adecuada a esa realidad que mencionaba de un grupo no fácilmente determinable de sujetos, que en principio pueden estar incluso cuando son notificados, pero que muy probablemente —ya he dicho que las situaciones son muy distintas— ni siquiera pueden querer recibir la notificación y entonces propiciar una situación de ausencia del proceso y una declaración de rebeldía.

No se dice expresamente en la proposición, pero las exigencias de seguridad jurídica, tal como opera en otros procesos posesorios, deberían limitarse con un plazo de caducidad de un año, por ejemplo. No veo mal el plazo de un año del 439.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se refiere a los interdictos de retener y cobrar, para que la situación tenga certeza. El tráfico jurídico necesita cierta seguridad jurídica y, aunque la adquisición haya sido ilegal, si en un año, pudiendo hacerlo, el que tenía derecho a la posesión no lo ha hecho, hay que dejar asentadas las situaciones.

El efecto que causa una reforma del 447 es equivalente a los otros procesos sumarios que se prevé que se tramiten a través del verbal, es decir, no van a impedir, como es lógico, que se pueda tramitar un proceso declarativo plenario posterior. La proposición habla de un declarativo posterior, pero ese proceso sumario ante el que estamos ya es declarativo, por lo que debería ser, como nos enseñó el profesor Fairén, un declarativo plenario. Esto quiere decir que en ese proceso rápido, ágil, que se pretende introducir no se va a discutir sobre la propiedad, sino simplemente sobre si legítimamente se tiene o no la posesión y los temas de derechos de la relación jurídica de fondo se podrían dejar, aunque se termine este proceso, para un proceso civil posterior si alguna de las partes lo estimara oportuno.

Estos son algunos de los puntos que me parecen destacables, aunque hay algunos más. Como les decía, les he dejado el texto escrito con algunas consideraciones más amplias por si tienen a bien tenerlas en cuenta.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, profesor Bujosa.

Tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario Popular, el proponente, la señora Moro Almaraz.

La señora **MORO ALMARAZ**: Muchas gracias, presidenta.

Muchas gracias, doctor Bujosa, por aceptar la propuesta de compartir con nosotros sus planteamientos respecto a esta proposición de ley que se está tramitando en este momento en el Congreso. Ha sido telegráfico en los temas pero ha ido muy al grano, como es bueno en un procesalista. Algunas de las cuestiones que le iba a plantear han quedado enunciadas, pero me gustaría insistir sobre algo porque, como usted muy bien ha dicho, este no solo es un tema técnico-jurídico, sino que trae detrás de sí una

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 4

realidad y una problemática social con un debate intenso al respecto y a veces se confunden los términos y parece que nos da miedo incluso plantear cuál es el objeto.

El objeto usted ha señalado que es la defensa de la posesión y, en definitiva, la defensa de los titulares de unos derechos: del titular del derecho a la propiedad con la posesión que le corresponde o de otros derechos. Me ha gustado mucho que se haya referido al arrendatario, porque ya no solo con el fenómeno ocupación, sino con el fenómeno de los llamados alquileres turísticos estamos viendo subarriendos sin tener en cuenta las condiciones ni de la legislación ni del arrendatario en muchos casos. Por tanto, son falsos subarriendos propiciados por determinadas organizaciones que comercian con esos temas —no sé si llamarlas mafias— y, en definitiva, son muchos los legítimos titulares de derechos que ven perturbado el disfrute de ese mismo derecho ejemplificado en la posesión. A veces cuesta pensar en la posesión como un derecho digno de tutela, pero no es así. Por tanto, estamos ante lo que tanto el grupo proponente como también otros grupos pensamos que es digno de ser tutelado. Así las cosas, teniendo claro ese objeto y la necesidad de afrontarlo con un procedimiento *ad hoc* a la vista de las peculiares circunstancias —dificultades para notificar, la sucesión o rotación de personas que pueden ocupar en el tiempo y, por qué no decirlo también, en algunos casos la guía que existe por parte de determinados grupos para realizar ocupaciones al límite de la ley en cada uno de sus pasos: en el inicio, en el mantenimiento, en la pérdida, etcétera—, se ha planteado ya en otras comparecencias en esta misma Comisión si no sería más oportuno mantener la idea y el procedimiento interdictal que, al fin y al cabo, fue contemplado antes de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil —quizá de una manera más desarrollada que en esta— como un procedimiento sumario de tutela posesoria que indudablemente deja siempre abierta la tutela declarativa, esto que usted ha diferenciado en este momento, a la vista de lo que aparece en el texto de la proposición de ley o de la propuesta que hace sobre plantearlo como monitorio. Insisto en que la pregunta, que ya se ha planteado aquí, es si no sería más oportuno no inventar grandes procedimientos, sí adecuarlos, sí concretar las normas y sí ofrecer seguridad jurídica para todos los afectados —incluidos los propios que realizan una ocupación no tolerada, no consentida y, por tanto, ajena a los derechos del poseedor—, pero por la vía interdictal con una modernización y un desarrollo concreto.

También ha planteado el tema de la legitimación activa vinculado al título y no solo a la propiedad o no del título, sino efectivamente vinculado al contenido de la ley. No solo sorprende a los parlamentarios, sino que estamos recibiendo muchas propuestas, quejas y reclamaciones sobre los límites. Si estamos defendiendo a titulares legítimos de derechos legítimos, ¿por qué quedan excluidas las personas jurídicas? Es verdad que se ponen de manifiesto en la exposición de motivos algunas cuestiones que probablemente luego no tengan reflejo dentro del texto articulado —también se ha dicho aquí—, porque seguramente el texto articulado no es adecuado para resolver otros problemas de carácter social. Aunque tampoco habría ningún problema para que se establezcan vinculaciones; estamos en el siglo XXI y no hay que rasgarse las vestiduras si se establecen las correctas vinculaciones de este texto legal con otro. Lo cierto es que limitar a toda persona jurídica de entrada, entendiendo poco menos que una persona jurídica ya es sospechosa de no se sabe qué respecto a la titularidad legítima, resulta un tanto chocante y usted incluso ha apuntado que podría plantearse una desigualdad de carácter constitucional. ¿Cree en todo caso que ante esta limitación, es decir, contemplar a la persona jurídica pero limitarla por razón de cómo ha obtenido los bienes que están sometidos a la ocupación, tendría cabida en una ley como esta o también entraríamos dentro de las fronteras de la constitucionalidad?

Ahí dejaría las preguntas por parte de mi grupo. Le agradezco su comparecencia y el documento que nos ha dejado.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Moro.

Por el Grupo Parlamentario Ciudadanos tiene la palabra el señor Gómez Balsera.

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Gracias, señora presidenta.

Gracias, señor Bujosa, por su comparecencia y por su intervención, como usted ha dicho técnica, procesalista y, por tanto, para nosotros bastante clarificadora.

Ha destacado usted la oportunidad de esta proposición de ley. Del contenido global de su intervención me ha parecido que, efectivamente, está de acuerdo en que da respuesta a esta casuística concreta de la ocupación ilegal, más allá de las aclaraciones que le haga a la compañera, a la señora Moro, al contestar la pregunta que le ha formulado. Me gustaría incidir en una cuestión que ella ha citado, y es esta nueva casuística de la ocupación, que convierte la vivienda, que convierte la propiedad en un apartamento turístico, una casuística que en principio supone que hay un contrato. Por lo tanto, le preguntaría si usted

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 5

cree que el procedimiento adecuado a esta casuística sería el desahucio por falta de pago o si merecería una atención especial que debiéramos abordar en el contenido de esta proposición de ley, ya que estamos precisamente tocando estos temas de las ocupaciones ilegales. También me gustaría preguntarle si considera usted oportuno que se haga alguna mención expresa a la posibilidad de demandar a los ignorados ocupantes, de tal manera que cualquier persona que ocupe la propiedad en diferentes momentos procesales sea sujeto de la legitimación activa de esta acción.

Cuando ha hablado de la estructura monitoria para evitar duplicidades se ha referido usted a que cree que hay dos autos. La verdad es que al leer el texto esto es algo que me ofrece serias dudas. Se dice que se acordará de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación mediante auto la entrega de la posesión. No tengo claro si es un segundo auto diferente al de admisión de la demanda o si va todo en el mismo auto. En ningún caso se refiere al decreto, al decreto del letrado de la Administración de Justicia, que es un tema bastante importante, ya que aborda cuestiones tan significativas como, por ejemplo, el señalamiento, la fecha que se acuerde para la toma de posesión de la vivienda. Finalmente, ha habido comparecientes que nos han sugerido que en lugar de este auto despachando ejecución se podría acordar como medida cautelar la entrega de la vivienda. Querría preguntarle qué ventaja o qué inconveniente supondría optar por una u otra solución.

Nada más y muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Gómez Balsera.

¿Quiere formular preguntas la portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea? (**Denegación**). Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra la señora Rominguera.

La señora **ROMINGUERA SALAZAR**: Muchas gracias, señora presidenta.

Gracias por su exposición. La verdad es que coincidimos con usted en varios de los aspectos que ha reseñado, sobre todo en dudas que ya nos planteábamos en anteriores comparencias. Entendemos que esto de habilitar el procedimiento solo a las personas físicas podría generar problemas. Se hablaba antes precisamente de eso, de alguien que tenga varias propiedades, por ejemplo un particular rentista que tuviera varios pisos y se dedicara a especular con ellos. Nosotros pensamos —y no sé si usted lo compartirá— que habrá que decidir si se permite acudir a este procedimiento a cualquier propietario que haya sido desposeído sin consentimiento o si se limita únicamente a los propietarios que no dediquen las viviendas en cuestión a una actividad profesional.

También es verdad que la propuesta no soluciona el problema de la legitimación pasiva, porque no es sencillo —lo hemos dicho aquí— identificar a los ocupantes de un piso que esté ocupado. Tampoco la propuesta soluciona el supuesto de los pisos que se alquilan por habitaciones, por ejemplo, porque habría que dirigir la demanda a los ocupantes de cada habitación que esté alquilada. Es verdad que compartimos esto, pero habría que darle otra vuelta porque la solución parece que, más que solucionar, genera mayor problema.

También quería preguntarle si no considera que con la propuesta lo que se pretende es dar mayor efectividad al juicio de desahucio por precario, porque a lo mejor lo necesario sería dar una definición más amplia del precario en la que se incluyeran situaciones que no fueran de mera tolerancia y que el precario sirva para la recuperación en cualquier caso.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Rominguera.

Tiene la palabra, para contestar las preguntas, el profesor Bujosa.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA** (Bujosa Vadell): Muchas gracias, señora presidenta.

Voy a contestar globalmente dado que algunas de las cuestiones se han reiterado y puedo responderlas de manera conjunta.

Efectivamente, el objeto de este procedimiento es la defensa de la posesión pero, por detrás, en los debates sociales trasciende el derecho a la vivienda que parece que es un debate legítimo —el derecho de quien no puede acceder a una vivienda por dificultades económicas debido a los problemas de sobreendeudamiento etcétera—, pero desde luego el regular una solución global al derecho a la vivienda no es el enfoque que en el articulado o en las modificaciones de este texto se pretende. El objeto,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 6

efectivamente, es la defensa de la posesión a partir de una apariencia del derecho y, por lo tanto, creo que en ese caso no tiene sentido diferencias entre sujetos. El derecho procesal no es la vía para redistribuciones sociales. Podemos decir que se dedican al negocio; pues pónganse impuestos que graven esas ganancias y a partir de ahí se establezca un reequilibrio social, pero yo al menos no veo suficientemente justificado excluir la tutela de la posesión por esta vía.

¿Que pudiera utilizarse el procedimiento interdictal antiguo, que ya nos viene del derecho romano, o una adaptación del desahucio por precario, cuya dificultad principal es —lo dice, literalmente, la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil— que parte de una cesión en precario previa? Pues se podría hacer. Creo que esos planteamientos, adaptándolos a las circunstancias, se podrían hacer pero, probablemente, el fenómeno que se pretende regular quizás justifique un tratamiento más integral del problema y no simplemente alguna reforma técnica a los interdictos o al desahucio por precario. Desde luego esta es una decisión política que no me corresponde a mí. Desde el punto de vista técnico, con una adaptación al procedimiento interdictal o del desahucio por precario, posiblemente se pudiera llegar al mismo destino. Porque, efectivamente, uno de los defectos que veo en la proposición es el problema de los ignorados ocupantes. Debería decirse expresamente, aunque la jurisprudencia ya lo ha ido resolviendo; si se elabora una ley a este respecto, también debería tratarse el tema de la legitimación pasiva.

En cuanto a la cuestión de los dos autos o un auto, se habla de un auto pero se da por supuesto —es materia de interpretación— que por un lado se traslada la demanda —se supone que después de admitirla—, puede ser en el mismo auto o a través de dos autos, pero de manera inmediata y simultánea —eso sí que lo dice la proposición— debe establecerse si se ha presentado el título —que yo creo que sería algo más que un principio de prueba, pero en este momento el procedimiento se debe tomar como principio de prueba— y en este momento se dictaría ya por parte del juez la entrega inmediata, la recuperación inmediata de la posesión, concediéndose ese plazo de diez días.

Ese plazo de diez días, tal y como aparece en la ley —por un lado diez días para la demanda y otros diez días, así lo he entendido yo, para el auto—, serían para lo mismo. Me parece que debería aclararse un poco la letra de la ley para distinguir que la oposición tendría que ser para lo mismo, fuera contenida en la contestación a la demanda, fuera como oposición a ese auto de entrega y reposición de la posesión. Simplemente, se aporta un motivo de oposición, por ejemplo que tiene un título arrendaticio o de algún otro tipo, que le permite disfrutar y usar esa posesión, pero ya digo que se supone que esos supuestos serán los más escasos, vista la problemática real de estas cuestiones.

Medida cautelar. A mí me parece que más que medida cautelar, tal y como se establece es una medida anticipatoria. La medida cautelar, en sentido estricto, lo que supone es que, por ejemplo, la anotación de la demanda presume que haya bienes para que después, en caso de tener una sentencia de condena, ese patrimonio se pueda perseguir para satisfacer una eventual sentencia de condena. En estos casos —y la literatura latinoamericana es muy clara y muy insistente en su referencia a la tutela anticipada—, es una manera provisional y como el propio adjetivo indica antes de lo normal pero si se ve que hay motivos suficientes, como cuando hay este principio de prueba, puede anticiparse ya la satisfacción que se pide en la pretensión. Eso se puede hacer pero ahí hay una ponderación de los valores que se quieren primar. Está el problema de tratar de proteger la posesión cuanto antes que, por supuesto, es el objetivo del procedimiento pero también la eventual posibilidad de que puedan oponer un título. En esos casos, creo que extremos en la realidad, nos podríamos ver en el supuesto de que se les desaloja, se les desahucia, y luego, si presentan el título, habría que volver a realojarlos porque han presentando un derecho suficiente.

Se ha hablado de que no hay caución ni necesidad de plantear *periculum in mora*, que son consideraciones propias de las medidas cautelares o de la tutela anticipada. Creo que tampoco sería descabellado, como antes defendía, pensar en una tutela monitoria, sobre todo porque el procedimiento monitorio del 812 y siguientes está demostrando cierta eficacia, sobre todo en los casos en los que no se prevé esa oposición —creo que son la mayoría de estos supuestos— y se establecen garantías suficientes —por lo menos deberían mantenerse— con la única dificultad de la citación a los demandados. Pero en estos casos de citación a los demandados tenemos una ventaja porque en general cuando hablamos de citar al demandado y de colocarle en una situación de indefensión si no se le cita con nombres y apellidos no solemos conocer su domicilio o el lugar donde le podemos encontrar. Aquí partimos del supuesto contrario, precisamente le han demandado porque está ocupando un inmueble en el que, lógicamente, se le tiene que notificar.

No sé si me he dejado algo, posiblemente sí, pero el tiempo es limitado.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 7

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Bujosa, por su exposición y por el esfuerzo de síntesis, el tiempo es limitado y se lo agradecemos mucho. **(El señor vicepresidente, Matos Mascareño, ocupa la Presidencia).**

— **DEL SEÑOR MORENO CATENA, CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID. (Número de expediente 219/000705).**

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Señorías, damos comienzo a la segunda comparecencia, en esta ocasión de don Víctor Moreno Catena, catedrático de Derecho Procesal de la Universidad Carlos III, al que damos la bienvenida a esta Comisión de Justicia y al que agradecemos muchísimo su predisposición para colaborar con nosotros en el debate o en el trámite de esta proposición de ley.

Tiene la palabra el señor Moreno.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID** (Moreno Catena): Con la venia, señor presidente.

Señoras y señores diputados, es para mí un enorme honor comparecer ante esta Comisión, comparecer ante ustedes, a propósito de la discusión, de los debates parlamentarios en torno a una proposición de ley del Grupo Mixto sobre la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que hace referencia a medidas que pretenden enfrentar, que pretenden salir al paso del fenómeno social de desapoderamiento contra la voluntad del legítimo titular de un espacio o de una vivienda, de lo que llamamos ocupación y que en redes sociales se escribe con ka. Inicialmente, surge de la mano de movimientos sociales con raíces en ideología de izquierda radical, que se construyen en el desconocimiento o desprecio a la ley. Yo quiero leerles la página quince de un manual de ocupación, que en una segunda edición dice que otro de los puntos en que la ocupación es una herramienta de lucha revolucionaria hace referencia al marco legislativo. Este, elaborado desde el poder, establece lo que está bien y lo que está mal reproduciendo las diferencias sociales y condicionando la forma de relacionarnos y de actuar. No reconocemos el derecho, la ley jurídica como forma válida de regulación de las relaciones sociales. La ley del Estado está hecha para defender el *statu quo*, es decir, la sociedad y el poder tal cual está y perseguir todo aquello que vaya contra este. Si queremos cambiar la realidad, no podemos tomar, por tanto, este marco como válido ni aceptable.

La ocupación florece después de estos momentos con la crisis económica, que toca de lleno el mercado inmobiliario. El parque de viviendas vacías español es el mayor de Europa, algunas de ellas no se terminaron a raíz de la crisis. Y hay un incremento de desahucios, de lanzamientos, de desalojos de familias, de personas que entre los años 2013 y 2016 suman más de 265 000, según las cifras del Consejo General del Poder Judicial. Numerosos grupos familiares se encuentran o se han encontrado en la calle sin techo ni protección social. Por tanto, es un campo abonado para quienes desde los métodos de ocupación ofrecen el uso de una vivienda a los más desfavorecidos a precios asequibles. Estos desfavorecidos son los ocupantes finales pero son los últimos de la cadena, los más débiles, el eslabón que se rompe con más facilidad. La ocupación en cuanto a fenómeno de coacción, desapoderando al tenedor, al titular jurídico de un inmueble, es incompatible con el Estado de derecho. Entendemos que hay que defender y más en esta casa, la casa de las leyes, la casa que conforma el ordenamiento jurídico, las normas jurídicas que entre todos nos hemos dado y, entre ellas, el derecho a una vivienda digna —artículo 47—, dentro de los principios de política social y económica, y el derecho a la propiedad privada —artículo 33 de la Constitución—.

Por encima de esta actuación de ocupación es preciso poner el énfasis en perseguir a las mafias, a los extorsionadores, a quienes ocupan las viviendas para ofrecerlas a los más necesitados. Y la proposición de ley es acertada en el análisis en su exposición de motivos pero olvida sus objetivos en el articulado, no dice nada acerca de la lucha contra las mafias, contra los extorsionadores. Es verdad que para enfrentar el fenómeno de la ocupación hay mecanismos legales también en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero notoriamente insuficientes. No sirven ni el desahucio por precario, porque el ordenamiento jurídico conforma el precario como una finca cedida y aquí en la ocupación no hay cesión, ni el interdicto por la limitación de un año ni el procedimiento de protección de derechos reales inscritos porque no dan respuesta a todos los casos. La pretensión que se persigue con este procedimiento que se presenta en la proposición de ley es la de recuperar la posesión a través del desalojo o el lanzamiento; es decir, el contenido esencial no es el lanzamiento de la finca sino retener la posesión. Volvemos entonces al punto

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 8

central, al punto más importante de atención: las mafias. No se lucha contra ellas en la proposición de ley sino contra el último eslabón, contra quien está ocupando actualmente la finca. Con todo, la proposición de ley tiene problemas importantes que no resuelve: en primer término, la legitimación pasiva; en segundo término, la legitimación activa; en tercer término, una medida que es, sin duda, cautelar y alude a los preceptos de las medidas cautelares pero que tal y como viene conformada puede tener serias dudas de constitucionalidad; en cuarto término, qué pasa si no se contesta a la demanda y qué sucede con la oposición de los demandados; y por último, el plazo de ejercicio si se equipara con un interdicto de retener, de un año, que habría que modificar en el Código Civil. Todos estos problemas, si quieren, luego los abordamos en las preguntas de sus señorías.

Quisiera añadir una reflexión de carácter general respecto de la proposición de ley y es el problema de la justicia civil. La justicia civil no es capaz en este momento de dar una respuesta ágil, eficaz, suficientemente precisa y satisfactoria a los problemas a los que nos estamos enfrentando, ni siquiera para los del último eslabón, ni siquiera para esos que actualmente ocupan una finca o una vivienda, que son personas desfavorecidas y para los que hay que avisar a los servicios sociales. Ese es otro de los puntos donde hay que prestar atención en esta proposición de ley o en este debate parlamentario. La justicia civil, a la que se ha incorporado ahora un conjunto de demandas extraordinarias con las cláusulas suelo, no puede digerir adecuadamente ni tener una oportuna respuesta al problema de la ocupación con esta medida ni con cualquiera otra, por mucho que la perfeccionemos. Es decir, aunque desaparezcan los visos de inconstitucionalidad como la medida cautelar, aunque perfeccionemos el mecanismo, si tenemos en cuenta, de un lado, a quiénes va dirigido y, de otro y sobre todo, que la justicia civil difícilmente puede dar una respuesta oportuna, con la carga de trabajo que en este momento tiene y con los medios de que dispone —actualmente a los desahucios exprés se está dando respuesta en un tiempo medio por encima del año— esta medida, aunque de cara a la opinión pública sea una muy oportuna y pueda ser una medida propagandística muy eficaz, en su aplicación práctica va a dejar, sin duda, mucho que desear.

Si quiere, señor presidente, luego tratamos de los problemas que plantea técnicamente la proposición de ley.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor Moreno.

Pasamos al turno de los grupos parlamentarios, a cuyos portavoces les pido que se ciñan a los cinco minutos que habíamos acordado. En primer lugar, como solicitante de esta comparecencia, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Rominguera.

La señora **ROMINGUERA SALAZAR**: Muchas gracias.

Gracias por su exposición. Con esta proposición de ley —ya lo hemos dicho nosotros— se defiende sobre todo, frente al derecho a la vivienda, el derecho a la propiedad, el derecho a la posesión. Al final, si lo que se pretende es acabar con los extorsionadores, realmente contra quien va es contra el ocupante, porque el fin último es que la vivienda quede desocupada. Consideramos que procesalmente plantea muchas dudas; lo hemos expresado ya aquí y para ser breves escucharemos lo que usted opina sobre el problema de la legitimación, tanto de la pasiva como de la activa. A nosotros nos parece que plantea serias dificultades a la hora de ponerse en práctica.

Una reflexión que compartimos es que, si decimos que podemos contar con los medios que nuestro ordenamiento ya nos ofrece para dar solución a esta cuestión, realmente lo que necesitaríamos sería un funcionamiento más ágil de los juzgados. Habría que ver cómo solucionar esta cuestión. De todos los problemas que usted planteaba y que seguramente cuando lo expongamos más detalladamente lo compartiremos porque ya lo hemos comentado aquí en otras comparecencias, quería preguntarle si esa reforma que se propone del artículo 441.2 no es en realidad una medida cautelar inaudita, aparte de encubierta, porque, de hecho, remite el trámite de oposición al de oposición de medidas cautelares de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Insisto en que hablaremos de la legitimación, pero quería saber si, a su juicio, habilitar este procedimiento sobre las personas físicas y no sobre las jurídicas puede suponer problemas y de qué tipo.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Rominguera.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Mixto, tiene la palabra su portavoz, doña Lourdes Ciuró.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 9

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señor presidente.

Antes que nada, quisiera disculparme ante la Comisión, puesto que parece que hoy no había taxis en el Aeropuerto de Barajas y ese ha sido el motivo de mi retraso.

Dicho esto, he podido escuchar la última parte de su intervención y lamento que no haya podido explicar los problemas técnicos. No tenemos un turno de preguntas después y nos quedaremos con las ganas de disipar alguna duda que nos pudiese surgir sobre sus cuestiones técnicas, que es por lo que, como experto, está aquí compareciendo. Usted ha manifestado, por lo que he oído, que la proposición de ley no tiene ninguna medida contra las mafias, pero también es cierto, y aquí se ha constatado por distintos comparecientes, que las mafias abusan de la dilatación en el tiempo del procedimiento, es decir, desde que se interpone la demanda hasta que se dicta una sentencia eficaz. Hay procedimientos que llegan hasta dos y tres años, como se ha dicho aquí por distintos expertos, mientras que, por ejemplo, un juicio de desahucio, que tiene un procedimiento exprés, está en los siete u ocho meses. Esta es la cuestión que le quería preguntar. Es cierto que el Código Penal puede dar respuesta cuando se denuncia oportunamente ante la jurisdicción penal, pero ¿no sería disuasorio para que no se pudieran lucrar las mafias que no tuvieran un espacio de tiempo para poder ocupar la vivienda y, por tanto, cobrar por ella, como está sucediendo en Cataluña, que se llegan a pagar hasta 4000 euros por ocupar un piso y entregar llaves? No habría el tiempo que hasta ahora existe en la resolución del procedimiento.

Otra segunda constatación, sin haber podido escuchar toda su exposición, como le he dicho. ¿No cree que sería necesario también proteger la propiedad privada, es decir, a un propietario que encuentra ocupada su vivienda, más allá de poder evaluar o no si quien la ocupa es una persona vulnerable? En Cataluña se dan casos flagrantes de abusos en este aspecto. ¿No cree que es necesario proteger la propiedad? Como usted mismo ha dicho, no hay un procedimiento eficaz ahora mismo en La Ley de Enjuiciamiento Civil para ello.

Me gustaría conocer las cuestiones técnicas, que realmente son las que pueden dar un mejor cuerpo a esta ley para evitar los abusos y que no sea en ningún caso inconstitucional. Lo que se quiere es justicia, igualdad, garantías y un proceso contradictorio como es debido. Lo que pretende esta proposición de ley es que, si hay una oposición, como no es cosa juzgada, se permita acudir al declarativo posterior. Por tanto, me gustaría saber sus consideraciones.

Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Ciuró.

Por el Grupo Parlamentario Ciudadanos, tiene la palabra el señor Gómez Balsera.

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Gracias, señor presidente.

Gracias, señor Moreno, por su intervención. Debo decirle que me ha sorprendido un poco, ya que en su condición de catedrático de Derecho Procesal esperábamos una intervención más técnica de inicio, más procesalista y no tan teórica. Así que, más que hacerle preguntas concretas, que hubiera sido la fórmula utilizada de haber comenzado usted así, me sumo a la petición de mi compañera y le pido directamente que aborde en su segundo turno de palabra esas cuestiones técnicas, esas cuestiones de procedimiento que nos puedan ayudar a encauzar y mejorar esta proposición.

Nada más. Gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Gómez Balsera.

Por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, tiene la palabra la señora Martín González.

La señora **MARTÍN GONZÁLEZ** (doña Lucía): Muchas gracias.

Solo realizaré algunos comentarios y algunas preguntas. Un comentario. Ha dicho usted que la legislación debe respetar el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad, y yo quiero apuntar que, vistas las cifras y lo que ha pasado estos últimos años, está claro cuál de los dos derechos ha sido claramente pisoteado y vulnerado para una gran parte de la población, que no se ha respetado ni se respeta actualmente en este país para muchísima gente.

Por otra parte, ha dicho —como hemos dicho muchas veces, no solo en estas comparecencias sino también en el momento de la toma en consideración de esta proposición de ley en el Pleno— que, a pesar de la exposición de motivos, en el articulado no hay ninguna medida para luchar contra las mafias y que se ceba en el eslabón más débil. Querría que hiciera algún comentario sobre el hecho de que esta

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 10

proposición de ley no diferencie si las personas ocupantes están vinculadas o no a algún grupo delictivo y mafioso y que, por tanto, se vaya a desahuciar a gente que no tenga nada que ver con una organización criminal o delictiva, sino que la ha sufrido o no tiene ninguna vinculación con ningún tipo de mafias.

En anteriores comparecencias —en la primera de hoy no le he podido escuchar— se han mostrado posiciones reticentes a la necesidad de elaborar un nuevo procedimiento y se ha dicho que ya hay mecanismos que se podrían adaptar a la casuística del artículo 49 de la Ley Hipotecaria y del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No sé qué piensa usted, porque los comentarios que se han hecho al respecto son que esta nueva propuesta podía vulnerar la tutela judicial y dificultar el ejercicio del derecho de oposición de las personas demandantes.

Finalmente, quisiera saber qué comentario le sugiere el hecho de que, según esta proposición no de ley, no haya garantía de realojo para aquellas personas que están ocupando y que están en una situación de exclusión residencial, más allá de una llamada a los servicios sociales que, sabiendo como sabemos todas que los servicios sociales de los ayuntamientos están totalmente saturados y carentes de recursos, evidentemente, no tienen por qué tener respuesta inmediata a una situación que significaría que esa gente se tendría que ir de la vivienda que estaban ocupando. También si puede usted comentar el hecho de que esta proposición no de ley no diferencia entre la tipología de los propietarios, que sean personas físicas; es decir, puede ser que tengan un piso que necesiten recuperar para alguien cercano, que lo necesiten porque están en una situación económica apurada, que tengan más de un piso o que lo quieran destinar a una actividad lucrativa; o sea, ¿desahuciar a personas que están en una situación de exclusión residencial para montar un piso turístico, por ejemplo, o para una persona que tiene diez pisos, sería justificable?

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Martín González.
Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra don Miguel Lorenzo.

El señor **LORENZO TORRES**: Gracias. Buenos días a todos.

Querido profesor, don Víctor Moreno Catena, he pedido que me cedieran la palabra en esta comparecencia porque le recuerdo a usted, como profesor mío en la Universidad de Santiago, con un cariño tremendo. Fui alumno suyo cuando usted llegó a esa universidad y también fui alumno de la Escuela de práctica jurídica que usted fundó. Quiero reconocer aquí públicamente que fue usted uno de los profesores que me marcó, y para bien, en la facultad y que me enseñó a amar el Derecho Procesal.

Dicho esto —hablo con la emoción del reencuentro, de volver a verle, de verdad—, quería preguntarle algo sobre este tema. Aquí se habla mucho sobre los procedimientos que se deben aplicar en el tema de los okupas, de los procedimientos rápidos, pero creo que ya hay demasiados procedimientos en la Ley de Enjuiciamiento Civil que pueden ir dirigidos a este tipo de situaciones. Mi pregunta a usted, como profesor de Derecho Procesal, va a ser muy concreta y respecto a las notificaciones. Uno de los problemas de los que estamos hablando es el de la agilidad de los juzgados, de si tienen capacidad o no para asumir el tema de los lanzamientos o de los procedimientos que se inicien para la desocupación, para que las personas puedan volver a recuperar la propiedad, y aquí nos encontramos con un tema y es el hecho de que la Ley de Enjuiciamiento Civil es muy garantista con la notificación. Hay procedimientos muy rápidos que después, a la hora de utilizar el tema de las notificaciones, se convierten en eternos. Voy a poner ejemplos como el de la Ley Hipotecaria, el desahucio por impago de cuotas y el del lanzamiento. Este tipo de procedimientos a veces dura seis y siete años; hay personas que durante siete u ocho años están ocupando una vivienda, utilizándola sin pagar ningún tipo de cuota hipotecaria como consecuencia de la forma en que la ley trata este tema. Mi pregunta es muy concreta. Querría saber si hay que hacer una modificación en cuanto a las notificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil para hacer procedimientos rápidos y ágiles, porque si no conseguimos un procedimiento rápido y ágil, al final, el derecho de los propietarios se ve muy mermado. Otra pregunta que hace también referencia a esta cuestión es la relación que tiene que haber —que yo creo que tiene que ser directa— entre el lanzamiento de las personas ocupantes y los servicios sociales. Lógicamente, cada situación es distinta, la casuística es distinta, hay mafias, hay personas que están ocupando —ilegalmente todos ellos, por supuesto— y que tienen unas circunstancias personales que siempre hay que tener en cuenta: si hay discapacitados, si hay personas que están en el paro, si tienen personas mayores a su cargo, etcétera, y es necesario, antes de ese lanzamiento, dar una respuesta desde el punto de vista social. Eso no está contemplado en la ley. Cómo se podría, a través de la ley, buscar ese acomodo entre el respeto al derecho a la propiedad y el de la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 11

persona que tiene que ser lanzada de la casa porque la está ocupando ilegalmente, pero también dando una respuesta social a las situaciones concretas que se pueden dar en estas personas que tienen que abandonar las casas.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Lorenzo.

Para contestar a las cuestiones que han sido planteadas, tiene la palabra el señor Moreno Catena.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID** (Moreno Catena): Muchas gracias, señor presidente. Con la venia.

Entramos, si quieren, tal como me han pedido, en los temas técnicos de la proposición de ley. En primer término, respecto de la legitimación activa, aunque nos exija el demandante que inste un procedimiento especial, quiero hacer un paréntesis previo, porque un procedimiento especial se va a sumar a los numerosos que hemos introducido en el proceso civil. La Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil ha florecido con multitud de procedimientos especiales que nos retrotraen a los momentos anteriores a 1999. Hemos hecho una maraña de procedimientos civiles y tendrán ustedes —ya que es su responsabilidad— que plantearse una disminución o un recorte de los procedimientos civiles especiales.

Ahora se aprecia la necesidad social de afrontar el problema de las ocupaciones de vivienda y ver qué respuesta se puede dar con el procedimiento civil. Efectivamente, en estos casos hay un problema de legitimación activa. Creo que el titular, el que insta, el demandante en este procedimiento, tiene que aportar o acompañar un título con su demanda, y este procedimiento lo restringe la proposición de ley. Yo creo que es posible, que no es inconstitucional que se circunscriba a los propietarios individuales —como aquí se señala— y a las entidades sin ánimo de lucro; es decir, que las personas jurídicas, sobre todo las personas jurídicas financieras, para entendernos, queden fuera de este procedimiento especial creo que no introduce ninguna discriminación reprochable desde el punto de vista constitucional.

Legitimación pasiva. Ciertamente, es enormemente difícil o muy problemático identificar a quién demandamos. Los okupas van cambiando por horas, por días, por semanas, y sin duda, si el procedimiento está en marcha y se ha logrado identificar a alguno de los ocupantes, cuando llegue el momento de la notificación —luego iré a ello— va a ser seguro que esa persona no se encuentre en ese lugar y no va a ser notificada, y esto planteará un tema de indefensión constitucional. Por lo tanto, en la demanda —cabría una fórmula procesalmente posible— la determinación del demandado puede ser contra los desconocidos ocupantes de la vivienda o del inmueble, contra ellos se dirigiría la demanda.

El segundo problema es la notificación, a quién se notifica. Para empezar, en los casos de okupas no se suele abrir la puerta, no se facilita la entrada ni se facilita el acto de notificación, por lo que cabría la posibilidad, para identificar y practicar la notificación, de hacerse acompañar por agentes de la autoridad, y que en ese acto se notificara y quedaran emplazados —como ahora diré— para poder comparecer en el procedimiento. Hay una medida cautelar no encubierta —como señalé en mi intervención inicial—, la prevista en la proposición de ley, que plantea dudas de constitucionalidad. Creo que habría que introducir un requerimiento al demandado para que aportara, en un plazo breve de cinco días, un título que justificara su posesión; es decir, habría que permitirle la contradicción a los demandados, la posibilidad de que justifiquen su título y, por tanto, la legitimidad de su posesión, de su ocupación o de su estancia en esa vivienda. Si no presentara esa justificación en ese plazo de cinco días, sería posible que el juez dictara un auto de entrega inmediata de posesión.

Con este acto de entrega inmediata de la posesión al demandante y por tanto haciendo efectiva la medida cautelar, al propio tiempo habría que dar comunicación a los servicios sociales. Yo creo en el derecho a la propiedad privada del artículo 33 de la Constitución, creo también en el derecho a una vivienda digna del artículo 47 de la Constitución —ya lo dije en mi intervención— y creo que esos derechos son compatibles y que hay que hacerlos compatibles. Lo que no se puede es cargar en los hombros o en las espaldas de unos pocos que son propietarios de una segunda vivienda, o de una primera porque se han ido de viaje y se la encuentran ocupada, esa responsabilidad de proporcionar una vivienda digna a todos los ciudadanos. De eso se han de ocupar las políticas públicas; no las políticas de seguridad solo; ni siquiera las políticas de seguridad, sino otras políticas públicas, que son las que tienen que hacer frente a la demanda social de una vivienda digna. Y en esa comunicación a los servicios sociales, si se dicta el auto de entrega inmediata de la posesión, haciendo efectiva, por tanto, la medida cautelar, habría que contar con el consentimiento y el asentimiento de los interesados. Ahí podría haber un problema de protección de datos, de protección de la intimidad, de quien no quiere aparecer como necesitado de la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 12

asistencia de los servicios sociales. Es decir, ese auto se comunicaría a los servicios sociales cuando, en el mismo momento o con anterioridad, se pida su consentimiento a los ocupantes de la vivienda. Como antes decía, anticipar una tutela de esta naturaleza y con estas consecuencias de desalojar de una vivienda a los que están ocupando la misma, no se trata de una oficina ni de una nave comercial, sino de una vivienda que están ocupando como su lugar íntimo para desarrollar su vida, inaudita parte tiene tintes de inconstitucionalidad. Desde luego, si los demandados, una vez notificados, no contestan a la demanda, procedería dictar de inmediato sentencia sin más trámites. La oposición posible solo podría basarse en la existencia de un título que habilitara a los ocupantes para mantener la posesión y, como quiera que yo esto lo equipararía a un interdicto, entiendo que es más próximo a un interdicto que a una acción de desahucio o a un procedimiento autónomo, habría que modificar al propio tiempo el plazo de prescripción de un año del Código Civil en materia de posesión para poder instar un procedimiento de esta naturaleza.

En otro orden de cosas, es verdad que los procedimientos civiles duran mucho y que, evidentemente, propician situaciones como las de ocupación, claro. Es evidente que, al propio tiempo, disuaden también los arrendamientos; es decir, los plazos prolongadísimos de la justicia civil —aunque algo se avanzó a partir del año 2000, luego hemos visto que volvemos por nuestros fueros— es un caldo de cultivo para prácticas ilegales, para prácticas que van en contra de la ley, aprovechando la lentitud de los procedimientos civiles. Créanme, este procedimiento nuevo que se arbitra en la proposición de ley no es un procedimiento que permita a los tribunales ser mucho más ágiles; no vamos a tener respuestas más prontas porque los tribunales van a tardar exactamente lo mismo. Los desahucios exprés, a los que su señoría se refería, con toda la razón, duran seis u ocho meses, o diez o doce o quince, depende de las localidades; y ahora, como antes les decía, con las cláusulas suelo hemos colapsado a un juzgado por capital de provincia —ya veremos si hay otra respuesta por parte del Consejo General del Poder Judicial—; lo cierto es que la justicia civil no va a poder administrar, con la diligencia que se pretende en la letra de la ley, lo que estamos planteando aquí. Es decir, las soluciones legales, las soluciones de la letra de la ley no van a ser las soluciones reales, las soluciones de la práctica de los tribunales civiles. Ese es mi temor.

Hay situaciones específicas en la materia de ocupación que no permiten echar mano de los procedimientos actualmente vigentes, aunque sean muchos. Es verdad que hay ciertas especificidades, particularmente en la persona de los demandados, en la identificación de los demandados, que nos puede exigir alguna norma concreta introducida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la garantía del realojo, la garantía de los servicios sociales, a eso tiene que dar respuesta —como digo— no los juzgados, no la ley procesal, sino las administraciones públicas, con unas notificaciones adecuadas identificando particularmente a los demandados, incluso —como decía antes— con el concurso de los agentes de la autoridad para poder identificar a los ocupantes de una vivienda.

Señorías, señor presidente muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias por su brillante exposición y su colaboración, señor Moreno Catena, con esta Comisión y las aportaciones que nos ha realizado.

Suspendemos un minuto la sesión para recibir al siguiente compareciente. **(Pausa)**.

— DE LA SEÑORA VALIÑO ESPARDUCER, JEFA DE GABINETE DE LA CONCEJALÍA DE VIVIENDA EN EL AJUNTAMENT DE BARCELONA. (Número de expediente 212/000879).

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): La tercera comparecencia correspondía a doña Vanesa Valiño Esparducer, pero ha disculpado su asistencia.

— DEL SEÑOR NAVEIRA MANTEIGA, DECANO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MATARÓ Y VICEPRESIDENTE DE LA ABOGACÍA CATALANA (CICAC). (Número de expediente 219/000706).

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Pasamos a la comparecencia de don Julio Naveira Manteiga, decano del Colegio de Abogados de Mataró y vicepresidente de la Abogacía Catalana, al cual damos la bienvenida a esta Comisión y agradecemos muchísimo su presencia y su colaboración.

Tiene la palabra el señor Naveira.

El señor **DECANO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MATARÓ Y VICEPRESIDENTE DE LA ABOGACÍA CATALANA, CICAC** (Naveira Manteiga): Señorías, muchas gracias por dejarme participar de esta Comisión de Justicia en defensa de esta proposición de ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Soy Julio Naveira, abogado experto en Derecho Inmobiliario, con más

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 13

de veintiséis años de experiencia, decano del Colegio de Abogados de Mataró, desde donde participamos en las distintas comisiones que el Ayuntamiento de Mataró tiene en relación con las ocupaciones ilegales de viviendas, y soy igualmente vicepresidente del Consejo de la Abogacía Catalana y vicesecretario de los servicios jurídicos del Consejo General de la Abogacía Española, desde donde participamos en diferentes proyectos legislativos a través de sus comisiones normativas. Es precisamente uno de estos proyectos, realizados conjuntamente con el Colegio de Abogados de Barcelona bajo la coordinación y supervisión de Jesús Sánchez García —al que aprovecho para saludar y dar las gracias por facilitar mi comparecencia hoy aquí—, el que me trae a esta Comisión. Proyecto que cristaliza con la proposición de regular un procedimiento específico para que las personas físicas y/o las entidades sociales, administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda de alquiler social, que se vean desposeídos ilegalmente y sin su consentimiento de sus viviendas, puedan recuperarlas de inmediato. Proposición que voy a defender desde la doble perspectiva técnico práctica de abogacía profesional y de abogacía institucional, lo que implica la defensa jurídica de los dos derechos fundamentales que están en juego: el derecho a la propiedad, del artículo 33 de la Constitución española, y el derecho a una vivienda digna y adecuada, del artículo 47 del mismo texto legal; derechos ambos que, desde ya, anticipo, están garantizados por esta proposición.

A la luz de la comparecencia del compareciente que me ha precedido, creo que hay un error de concepto de lo que esta proposición es, qué abarca, legitimación activa, legitimación pasiva y qué es realmente lo que está protegiendo esta proposición de ley. Voy a dar tres notas en relación con la ocupación ilegal de la que trae causa la proposición de ley que defiendo. En primer lugar, no tiene nada que ver con el resto de ocupaciones ilegales que conocemos: ni con los desahucios exprés por falta de pago; ni con los desahucios por incumplimiento contractual de la LAU; ni con el desahucio por precario, cuando la persona no se quiere marchar; ni con el comodato, cuando la persona no anticipa o no acepta el fin de la causa; ni con la ejecución hipotecaria, que es el no pago de una hipoteca. Todos estos supuestos se basan en una previa autorización del dueño de consentimiento de utilización de la vivienda, cosa que en esta propuesta no sucede, no hay ningún consentimiento previo por parte del dueño de la vivienda.

En segundo lugar, tampoco tiene nada que ver el movimiento okupa; el movimiento okupa no afecta a las viviendas ocupadas por personas físicas ni a aquellas destinadas al alquiler social —que son las que protege esta proposición de ley—, sino que afecta a viviendas y locales normalmente desocupados en los que se desempeña un ejercicio social de esa desocupación, algo que no es objeto de esta propuesta. Mientras estas otras ocupaciones ilegales sí tienen un proceso civil propio para que el propietario recupere la vivienda, así el artículo 250.1 establece hasta cinco supuestos distintos —el desahucio por falta de pago, fin del contrato de alquiler, precario, herencia, el sumario, el artículo 41 de la Ley Hipotecaria—, la ocupación ilegal de la que trae causa la propuesta no tiene ningún proceso civil que la regule. ¿Y por qué? Porque en su momento el legislador no pensaba que alguien ocupara sin consentimiento una vivienda que ya está previamente ocupada.

En tercer y último lugar, la regulación penal para ambos tipos de ocupaciones ilegales es del todo deficiente, artículo 245 del Código Penal. Imagínense cualquiera de ustedes que están en una de las dos situaciones siguientes: una primera, se van de vacaciones y cuando vuelven quince días después su casa está ocupada. Una segunda situación, usted es gerente de una institución pública de pisos de alquiler social y resulta que le ocupan cinco pisos que iba a entregar mañana a cinco familias en riesgo de exclusión social, derivadas por los servicios sociales. Los verdaderos y reales ocupantes de estas fincas —que son los dueños y estas personas necesitadas— no pueden acceder a su vivienda. ¿Qué hacen ustedes? Tal y como hemos indicado, no existe un procedimiento civil que regule este caso y debemos acudir, por analogía, a cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En ese sentido, nos remitimos a la comparecencia efectuada en esta misma Comisión el día 6 de junio por el profesor Vicente Pérez Daudí, así como a un artículo realizado por él mismo en compañía de Jesús Sánchez García. Pero —desde la perspectiva de la abogacía—, descendiendo a la realidad de los juzgados de primera instancia y mixtos en los partidos judiciales, nos encontramos con que ustedes tienen que presentar una demanda de juicio verbal, en la cual tenemos la admisión de la demanda, el emplazamiento, la contestación, el juicio y la sentencia. Con un poco de suerte, siete meses. Posteriormente está la apelación, con lo que ello implica, plazo, contestación y apelación, emplazamiento, fallo. Siete meses más. Luego tenemos que bajar otra vez a primera instancia para ejecutar la sentencia. Con un poco de suerte, tenemos cinco meses más. Así que ustedes se encuentran con que tardan un año

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 14

y medio para recuperar esa vivienda y mientras tanto o bien ustedes no tienen su vivienda o bien esas cinco familias que estaban pendientes de esas fincas que les hacen falta no tienen acceso a las mismas. Eso sin contar con los gastos judiciales, que ustedes han tenido que soportar y que no van a percibir, bien porque es insolvente la persona ocupante o bien porque está acogida al beneficio de justicia gratuita. En el caso de antes, el que les he propuesto, tampoco correrán mejor suerte si optan por una denuncia penal, sin perjuicio de remitirnos a un artículo establecido por el fiscal don Álvaro Mangas Campos, de 28 de diciembre de 2015, publicado en la revista *La ley*, con el título *La interpretación del artículo 245.2 del Código Penal y el activismo judicial*, así como a las intervenciones de los dos *mossos d'esquadra* que intervinieron aquí el día 6 de junio de 2017. Decimos que la actuación inmediata de los cuerpos de seguridad es imposible, porque solamente pueden actuar en una flagrancia, cuando te cogen intentando ocupar la vivienda. ¿Qué nos queda? La denuncia del artículo 242.2. Aquí les amparo. ¿Por qué? Porque en el caso de que tengan la suerte de que el procedimiento llegue al final, tardaremos dos años en tener sentencia y poder ejecutarla. ¿Y por qué digo en el caso de que tengamos suerte? Porque no sea que durante la instrucción del procedimiento, en aplicación del principio de última ratio de derecho penal, nos remitan al procedimiento civil con seis meses perdidos o que la sentencia final absuelva al ocupante por estado de necesidad o porque ha pagado a un tercero por ocupar esta finca. Por tanto, nos encontramos con un fracaso total y absoluto. Esta ineficacia judicial, así como la escasa o nula actuación policial, es perfectamente conocida por gente sin escrúpulos que hace de la delincuencia y del fraude de ley su forma de vida. Así, hay personas que, sin estar en riesgo de exclusión social, ocupan viviendas ajenas sin consentimiento del dueño, y hay personas que, estando en riesgo de exclusión social, ocupan viviendas ajenas sin consentimiento del dueño —un fraude de ley; les es más fácil acceder por este camino que entrar en el circuito de los servicios sociales—, y luego están las mafias organizadas que ocupan pisos y después los realquilan —precisamente en Mataró se ha detenido hace poco a una persona por hacer esta ocupación, esta actividad ilícita— y estas personas se encuentran ocupando estas viviendas. Pero esta actuación ilícita penal trae consigo no solo que el dueño de la vivienda se quede sin ella, ya sea la persona física para vivir en su vivienda o las instituciones sociales para realquilarla para las personas necesitadas, sino que además trae más problemas. ¿Qué nos trae? Problemas graves de convivencia entre el ocupante y los vecinos y nuevos ilícitos penales. Estamos viendo cómo hay dueños de propiedades que utilizan a personas fuera del ámbito jurídico para recuperar su posesión, su vivienda, tal y como podemos ver en programas de televisión, donde se habla de estas actuaciones e incluso los propios *mossos d'esquadra* hicieron referencia a ellas cuando intervinieron aquí el 6 de junio.

De estos problemas somos perfectamente conocedores en Mataró. Les voy a hablar de Mataró, porque es una población donde tenemos muchos problemas de ocupación ilegal pero estamos actuando de manera contundente para solucionarlos. ¿Y qué se puede hacer ante esta situación? Hay tres frentes: primero, prevención y cooperación de la sociedad; segundo, exigencia de más juzgados —se ha hablado de la lentitud de los juzgados; es cierto, hacen falta más medios— y, tercero, exigencia de un procedimiento específico para el caso que nos ocupa, una regulación propia y ágil, que es lo que está estableciendo esta propuesta que hacemos. Así, el 13 de diciembre de 2016, y como consecuencia de la problemática surgida por la ocupación ilegal de vivienda, el Ayuntamiento de Mataró creó la Comisión municipal para la gestión del riesgo para la seguridad y la convivencia derivada de la ocupación de viviendas. De forma previa a la creación de esta comisión y como antecedentes necesarios, hay que tener en cuenta dos: en primer lugar, en el año 2010 se creó una Comisión municipal de sobreocupaciones para ver realmente las ocupaciones ilegales que había y, en segundo lugar, en diciembre de 2016 se aprobó la ordenanza municipal reguladora del procedimiento de verificación de viviendas vacías al amparo de la consideración de servicio público de interés general el proveer de viviendas para políticas sociales. Esta comisión se mueve en cuatro ámbitos distintos: el primero, ámbito sociohabitacional, para ofrecer alternativas a los ciudadanos que se encuentren en situaciones de emergencia social y que han tenido que recurrir a la ocupación como mecanismo para acceder a una vivienda; el segundo, ámbito convivencial, para hacer frente a los problemas derivados de estas ocupaciones; el tercero, ámbito de seguridad, para la detección de supuestos ilícitos penales y búsqueda de alternativas preventivas de futuras ocupaciones ilegales, y, el cuarto, ámbito jurisdiccional, de movilización social para la modificación legislativa de medidas civiles que sean aptas y eficaces para recuperar estas viviendas para las personas que las ocupan. Esta comisión está integrada por todos los agentes sociales: ayuntamiento, cámara de la propiedad, asociaciones de vecinos, federación de vecinos, colegio de abogados —que es representado por mí—, etcétera. En este espacio de tiempo, de diciembre a junio de 2017, se han efectuado 437 actuaciones convivenciales en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 15

viviendas ocupadas ilegalmente, se han inspeccionado 368 viviendas inscritas en el expediente de viviendas vacías y se han presupuestado 180 000 euros en el año 2016 y 150 000 en el año 2017. También en mayo de 2017 se ha creado una unidad de convivencia comunitaria de la Policía local formada por dos caporales y ocho agentes, que tiene como objetivo la implicación de proximidad con los afectados por esta problemática de las ocupaciones ilegales y en especial la prevención de nuevas ocupaciones ilegales. En estos dos meses escasos por parte de esta unidad se ha intervenido en veinticinco casos de ocupación ilegal de viviendas y se han evitado tres ocupaciones, gracias a la colaboración de los propios vecinos, que les han avisado justo a tiempo de poder intervenir en el momento en que se intentaba acceder a la vivienda. Finalmente, en fecha 24 de marzo de 2017, el Ayuntamiento de Mataró aprobó una declaración institucional en la cual se exigía, entre otras cosas, tres cuestiones. Primera, la creación inmediata de un nuevo juzgado en el partido judicial de Mataró para agilizar los trámites de estos temas, Juzgado de Primera Instancia número 9 que desde el año pasado está aprobado pero pendiente de que se instaure en esta población. En segundo lugar, que la fiscalía tome conciencia de la problemática existente y formule acusación pública en los supuestos de ocupaciones delincuenciales. Y en tercer y último lugar, el apoyo expreso a la proposición de ley que estamos defendiendo en este acto.

De esta forma llegamos a la proposición de ley que estamos debatiendo. Además de ratificar todas las exposiciones efectuadas por don Vicente Pérez el pasado día 6 de junio ante esta misma Comisión, voy a hacer cuatro breves consideraciones. En primer lugar, es un procedimiento judicial nuevo que regula una situación nueva no regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En segundo lugar, agiliza el procedimiento sin vulnerar el derecho de defensa del ocupante. La lentitud de la justicia es el problema endémico de la justicia en España, y esto es un tema estructural, no depende de una proposición de ley para beneficiar a los propietarios de la vivienda. En esta propuesta se crea un procedimiento ágil con dos posibilidades: primera posibilidad, el juicio verbal del 250.1.2.bis sin medida cautelar del 441.2.bis, que es opcional. No es obligatorio ejercer esa medida cautelar, como se ha manifestado anteriormente. Pero tiene una ejecución inmediata sin esperar a los veinte días, la disposición adicional. La segunda posibilidad es el juicio oral con la medida cautelar. En ambos casos estamos avanzando todo el tiempo del procedimiento en más de un año y medio. Anteriormente se decía que no tenía posibilidad de defenderse el ocupante. No es cierto, se puede defender en la oposición al juicio verbal, tiene diez días desde que es emplazado. Contra el auto en el cual se le comunica el lanzamiento cabe oposición, que tiene un nuevo plazo de diez días, más de los cinco que estaba diciendo el anterior compareciente. Y si en ese trámite de oposición el ejecutado aporta el título a que hacía referencia, esa ejecución queda sin efecto, se sobresee el expediente y tiene que pagar las costas el actor que ha actuado de mala fe. Está perfectamente establecido y, además, tiene la posibilidad del juicio ordinario.

En tercer lugar, compagina y garantiza el derecho de propiedad del dueño de la vivienda con el derecho de la vivienda digna, y ello por dos motivos. El dueño de la finca es el actor, que tiene el mismo derecho de vivienda digna que el ocupante sobre su vivienda, ya sea para sí o para alquiler social, personas con riesgo de exclusión social en lista de espera. La ocupación ilegal no es defendible en un Estado de derecho, pero en este caso en que el ocupante no solo atenta contra el derecho de la propiedad ajena, sino también contra el derecho de vivienda del mismo nivel que el suyo, no puede ser nunca admitido. Por este motivo la proposición no incluye ni las personas jurídicas, porque no son viviendas habituales para sí, ni los locales ni los pisos especulativos. Estos, ante la ocupación ilegal, tienen los mecanismos legales que son vigentes. Son lentos, pero no necesitan de un procedimiento nuevo porque ya están regulados, a diferencia de esta ocupación. Además, para aquellos supuestos en los que esté ocupando la vivienda de otro servicio público, perjudicando a otro de igual condición, ya sea porque ha sido engañado por la mafia organizada o porque ha jugado con ventaja frente a personas de igual condición —es mucho más fácil acceder a esta vivienda mediante pago de 500 euros que esperar toda la lista de servicio social con las obligaciones que tienen que cumplir—, si esta persona a pesar de esto es merecedor de vivienda social, la propuesta no la abandona. Hay un realojo mediante incorporación al servicio público de alternativa ocupacional —el artículo 441, segundo párrafo, así lo establece de forma expresa, y me remito a él para no leerlo—, realojo que no es un canto de sirena, sino una realidad que la propuesta contempla, tal y como pasa en Mataró. En Mataró se está haciendo, esta propuesta da la posibilidad de esta reocupación, lo que no puede hacer una propuesta de modificación para un caso concreto es una política de obra social. Si hay que hacer más inversiones, dependerá de otros momentos y no de esta ley.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 16

En cuarto lugar, se crea un procedimiento ágil y eficaz. La recuperación de la posesión puede pasar a dos o tres meses en lugar del año y medio o dos años con un poco de suerte. Esto hará que la gente no quiera pagar ni le valga la pena ocupar una vivienda ocupada, con lo que evitaremos tres tipos de delitos: el delito de la mafia organizada, el delito de esos individuos que utilizan a personas para volver a recuperar su vivienda, el fraude de ley o la picaresca de determinadas personas y, además, los graves problemas de convivencia.

Por todo esto es por lo que estoy aquí defendiendo esta proposición de ley, porque no solo regulará dando solución civil a una situación compleja y difícil que carece de esa regulación civil, sino que además también contribuirá a mejorar la convivencia. Muchas gracias por su atención y quedo a su disposición para cualquier pregunta o aclaración que quieran formularme.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor Naveira.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Ciudadanos, que es el solicitante de esta comparecencia, tiene la palabra su portavoz, el señor Gómez Balsera.

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Muchas gracias, señor presidente.

Muchas gracias, señor Naveira, por su intervención. Me sumo al agradecimiento que usted ha expresado a don Jesús Sánchez, cuya recomendación nos ha permitido escucharle y tener una intervención que ha sido muy técnica. Usted ha puesto el acento sobre aspectos procesales que nos han resultado muy interesantes, fruto de la práctica diaria de su labor profesional que le llevan a defender esta proposición de ley y a considerar que da una respuesta efectiva o eficiente al fenómeno de las ocupaciones ilegales que se producen por las mafias.

Le voy a preguntar por una casuística un poco diferenciada. Recientemente, se están haciendo eco los medios de comunicación de otro fenómeno, que es la ocupación que convierte tu vivienda en un apartamento turístico. No sé si usted considera que este supuesto debe seguir llevándose a través del desahucio por falta de pago, toda vez que sí hay un contrato entre las partes, o bien sería un fenómeno que merecería una atención especial y ser considerado como un caso especial en la tramitación de juicio verbal como el objeto de la ocupación ilegal que estamos abordando en esta proposición de ley. También me gustaría preguntarle por el perfil de clientes que acuden a diario a los despachos de los abogados víctimas de esta ocupación ilegal. Ello nos permitiría hacernos una idea y tener un mejor conocimiento en relación con las dudas que se suscitan en esta Comisión de si debemos ceñirnos a la persona física o debemos incluir a la persona jurídica en el objeto de esta regulación.

Finalmente, usted ha hecho una intervención muy práctica, ha abordado muchas cuestiones que se dan en la realidad, pero me gustaría preguntarle si usted tiene alguna propuesta o alguna sugerencia para mejorar en concreto el texto que nos ocupa hoy, si considera que deberíamos realizar alguna referencia expresa a la posibilidad de demandar a los ignorados ocupantes o si deberíamos hacer alguna referencia expresa en el texto de esta ley al decreto que debe dictar el letrado de la Administración de Justicia con el señalamiento para esa recuperación de la posesión y que tampoco se cita en el texto.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señor Gómez Balsera.

Por el Grupo Parlamentario Mixto, tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señor presidente.

Gracias, señor Naveira, por su exposición eminentemente práctica, lo cual es necesario para poder mejorar el texto de la proposición de ley.

Le quería hacer un par de preguntas en concreto. El anterior compareciente ha sugerido la posibilidad de acortar el plazo de contestación a la demanda a cinco días. ¿Considera usted oportuno esta cuestión, toda vez que puede suceder que en la práctica —seguro que usted lo conoce— se aporten, para poder acreditar la ocupación ilegal, contratos que no son legales? En cuando al acortamiento en el tiempo en la respuesta de demanda, yo le preguntaría por la necesidad —del mismo modo que el propietario tiene que acreditar su título de propiedad auténtico— de autenticar de alguna forma el documento que se aporte a la contestación a la demanda, puesto que existe el riesgo cierto, como de hecho sucede, de que este contrato que se aporte no sea válido, porque ha sido manipulado o no existe y se ha fabricado al efecto. Por tanto, tenemos una oposición a una demanda, el archivo de las actuaciones, un juicio declarativo y

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 17

otra vez el tiempo contra el que queremos luchar y, en consecuencia, estamos protegiendo a las mafias que abusan de este *lapsus* de tiempo que hemos comentado antes.

Finalmente, la última pregunta sería, tal y como ha comentado el compareciente anterior, ante el riesgo de que el ocupante ilegal no quiera hacer públicos sus datos personales en atención a la protección de datos a un servicio social para poder ser realojado, ¿considera oportuno matizar la orden de aviso a los servicios sociales a que el ocupante ilegal autorice esta comunicación por parte del juzgado a los servicios sociales a los efectos de proteger, tal y como ha dicho el anterior compareciente, los datos personales?

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señora Ciuró.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Confederal Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, tiene la palabra la señora Martín González.

La señora **MARTÍN GONZÁLEZ** (doña Lucía): Muchas gracias.

Según su exposición, parece que la gente ocupa por placer, porque le viene en gana, porque es mucho más fácil ocupar que tener una vivienda en alquiler o que tener un trabajo para poder pagarse un alquiler. Tal como lo ha explicado usted, la gente vive ocupando porque pertenece a una mafia o porque resulta más sencillo colarse en los pisos en lugar de estar en una lista de espera oficial. Intervenciones como la suya contribuyen bastante a criminalizar este fenómeno, pero los que conocemos esto de cerca sabemos que la gente no ocupa porque le da la gana. Vivir ocupando es una dificultad añadida que nadie, obviamente, escogería si pudiera hacerlo de otra manera. Y que se diga en esta proposición de ley que se protege el derecho a la vivienda porque el dueño de la finca debe tener protegido este derecho, tiene un punto de cierto cinismo.

Yo simplemente quiero recordar y dejar claro que otros comparecientes —una exministra de Vivienda o magistrados del Tribunal Supremo— no ven las maravillas que usted ve en esta proposición de ley. No ataca a las mafias, pero ataca al eslabón más débil; puede vulnerar la tutela judicial efectiva, e impide el derecho de oposición. Y decir que no hay un desahucio inmediato porque se dan diez días para oponerse es una valoración de la que también discrepo, pues es totalmente subjetiva. No se puede decir que diez días es un plazo suficiente cuando posiblemente estás en una situación de exclusión residencial. Y respecto al tema de la llamada a los servicios sociales, que pueden no garantizar de ninguna manera el realojo, ¿podría ser una causa para suspender el procedimiento? Me refiero a si no hay efectivamente una garantía de realojo.

También me parece muy cínico decir que las propuestas procesales no se pueden ocupar de garantizar el derecho a la vivienda. ¿Cómo no puede tener una proposición de ley una parte que diga que no se ejecutará el desahucio hasta que las familias, una vez comprobado que se encuentran en situación de exclusión residencial, tengan garantizado el realojo? Si no podemos reflejar esto en el momento en que se redacte la ley, ¿para qué sirve?

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra la señora Perea.

La señora **PEREA I CONILLAS**: Gracias, señor presidente.

Bienvenido, don Jesús Naveira, y le felicito. Yo he sido concejal de Seguridad Ciudadana en mi ciudad, en Hospitalet, y la situación de las ocupaciones ilegales es realmente problemática, por dos motivos. En primer lugar —lo ha dicho usted claramente—, porque en muchas ocasiones te generan una situación de intranquilidad en el vecindario —estamos hablando de ocupaciones que provienen de las mafias, que es lo que ha querido usted concretar con esta propuesta— y, en segundo lugar, porque quien está ocupando esa vivienda seguramente sea una familia que esté rozando la exclusión social, porque no creo que nadie ocupe si tiene una situación económica boyante. A mi grupo la proposición de ley le parece positiva, pero, ciertamente, deja algunos vacíos que nos preocupan. Dicho esto, la mejor solución para luchar contra este problema es que las administraciones públicas estén coordinadas, porque podemos modificar la ley, pero si los ayuntamientos no tienen dotación suficiente en vivienda social, por ejemplo, será muy complicado que podamos reconducir la situación. Y si la Administración del Estado no apoya con recursos, e incluso el Poder Judicial dentro de la Administración de Justicia, difícilmente podremos reconducir una situación como esta.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 18

Entiendo perfectamente el objetivo y lo comparto, pero esto me preocupa. Voy a poner un ejemplo. Si acortamos a cinco días el procedimiento y el ocupante pide un letrado de oficio, se ha de tramitar la justicia gratuita. Ya no son cinco días, sino diez, veinte o tres meses, con lo cual volvemos a estar ahí. O puede ser que los plazos se cumplan perfectamente pero el ocupante sea una familia en riesgo de exclusión social y en aquel momento el ayuntamiento no tenga capacidad para dar una salida. ¿Qué hacemos en ese caso? ¿Cuál es el bien jurídico a proteger? La familia que está esperando esa vivienda no la puede ocupar y tampoco se puede perjudicar a la que ya está ocupando. Es decir, ¿de qué mecanismo nos dotamos? Incluso me refiero a los jueces. En Hospitalet se ha tratado este tema de forma transversal, con todas las administraciones y con las asociaciones de vecinos, y por eso creo que es muy loable lo que está haciendo el Ayuntamiento de Mataró junto con el Colegio de Abogados, entidades vecinales y demás, pero pienso que ese protocolo ha de tener mucha fortaleza de la seguridad ciudadana y de la fiscalía —porque si hay menores el fiscal tendrá que actuar—. Es decir, nos preocupa que la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil se quede en eso, en una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que no haya mecanismos auxiliares que ayuden a conseguir el objetivo que se propone, con el que —yo creo— no hay nadie que esté en desacuerdo. Esto es, hay ocupaciones ilegales y se han de resolver, y la Administración de Justicia ha de tener capacidad para eso.

Me atrevo a hacerle una pregunta e incluso una sugerencia. Nos encontramos con que en muchas ciudades la gran mayoría de las viviendas no son ni del ayuntamiento ni de la Generalitat ni de las comunidades autónomas, sino de entidades financieras, las cuales no tienen ningún interés en destinarlas a un bien social. Quizá sería el momento de adoptar mecanismos. Me gustaría que nos hiciera una propuesta en relación con aquellas viviendas desocupadas u ocupadas ilegalmente que pertenecen a entidades financieras, las cuales no tienen ningún interés en ponerlas a disposición de los poderes públicos para que sean ofrecidas a familias en situación de exclusión social. De qué manera podemos articular esto de forma que hicieran esta aportación a los ayuntamientos o a las entidades que corresponda.

Muchas gracias y le felicito de nuevo.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señora Perea. Por el Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra el señor De Olano Vela.

El señor **DE OLANO VELA**: Gracias, señor presidente.

Buenos días, señor Naveira. En primer lugar, me sumo al agradecimiento por su presencia en esta Comisión y por sus aportaciones, que sin duda enriquecerán nuestro trabajo.

Con respecto a la proposición de ley que nos ocupa, en la que se habla de dos derechos en colisión, el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda digna, sinceramente creo que estamos hablando no tanto de esos derechos sino del derecho al disfrute de la propiedad privada o, por acotarlo mejor, del derecho a la posesión. Estamos hablando del derecho a la posesión y de una ocupación totalmente ilegal, que perturba este derecho. Ha dicho que no hay ningún procedimiento específico en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Yo creo que el derecho a la posesión está bastante cubierto, que sí existe ese procedimiento, el que se contempla en el artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de un procedimiento interdictal que yo considero adecuado porque este tipo de procedimientos tienen dos características fundamentales. Por un lado es un procedimiento sumario, con lo cual se da una protección ágil al demandante y, por otro, sus sentencias no tienen fuerza de cosa juzgada y, por tanto, cualquiera que pretenda tener un mejor derecho puede acudir al proceso declarativo correspondiente en el que se dilucide de forma definitiva el alcance de los derechos en conflicto. En ese sentido, quisiera que matizara por qué usted entiende que no existe este procedimiento específico y si no sería preferible limitarnos a hacer las modificaciones necesarias a este procedimiento del 250.1.4. Estoy pensando en la legitimación activa, algo de lo que ya se habló aquí también. Es verdad que no es fácil identificar a quién se va a dirigir la demanda; el anterior compareciente hablaba de dirigirlo al desconocido ocupante del inmueble. Me gustaría que precisara si a usted le parece adecuado dirigir la demanda de esta forma. Vinculado con esto están las notificaciones. No es fácil —y los ocupantes ilegales hacen todo lo posible y normalmente lo consiguen— que sean notificados de la manera que exige nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil, quizá de una forma demasiado garantista.

Respecto de la legitimación activa, no comparto la exclusión de las personas jurídicas. Da la impresión de que personas jurídicas con una vivienda en propiedad en este país solo son los bancos, y esto no es real. No sé por qué una persona jurídica, una pyme, una micropyme que tiene en propiedad una vivienda no puede ver protegido su derecho de la misma manera que una persona física que tenga veinticinco,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 19

treinta, cuarenta o cincuenta pisos, que también los hay. A mi juicio esto sí alberga dudas en cuanto a la constitucionalidad. Me pareció entender que decía usted que en el caso de los pisos vacíos de personas jurídicas no se vulnera el derecho a la propiedad, y yo estoy pensando en un caso. No pensemos en un banco o en una entidad financiera sino simplemente en un promotor que termina su promoción y tiene que entregar esas viviendas pero, como es persona jurídica, no puede utilizar el sistema que se nos propone con esta modificación, con esta proposición de ley. Él no puede entregarlas porque han sido ocupadas ilegalmente y la persona física, que es compradora pero todavía no es propietaria o no es poseedora porque todavía no ha habido esa entrega de la propiedad, no puede adquirir su vivienda. Y esa persona física sí tendría el mismo derecho a la vivienda digna del artículo 47 de la Constitución española, también vinculado con el artículo 33 del derecho a la propiedad privada. Insisto en esto porque después de la intervención del Grupo Socialista da la impresión de que aquí viviendas vacías solo tienen los bancos, y eso no es cierto. Por tanto, creo que deberíamos ser especialmente cuidadosos. En este sentido, me gustaría que me precisara si yo he entendido bien o qué soluciones propondría usted.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señor De Olano.

Para contestar a las cuestiones que le han sido planteadas, tiene de nuevo la palabra el señor Naveira.

El señor **DECANO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MATARÓ Y VICEPRESIDENTE DE LA ABOGACÍA CATALANA, CICAC** (Naveira Manteiga): Gracias. Voy a empezar contestando a la última intervención, es más cómodo porque tengo así las anotaciones.

Yo creo que confundimos lo que es derecho de posesión con esta proposición de ley. Esta proposición de ley no está defendiendo la posesión en sí misma sino que está defendiendo una posesión concreta. El actor tiene esa vivienda como ocupación suya, es su vivienda habitual, ese es el actor, el que tiene su vivienda habitual o como mucho su segunda residencia, por eso son las personas físicas. Luego están las instituciones públicas para alquiler social, que son aquellas instituciones públicas que tienen esa vivienda para darla a alquiler social. Las mafias se aprovechan de toda esta situación para introducir gente aquí de forma ilegal —y luego contestaré a la representante de Podemos—. Por tanto, aquí se está defendiendo una cosa muy específica, que el actor sea al mismo tiempo titular del derecho de propiedad y del derecho a la vivienda digna propia, algo que no se da en ningún artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sí es verdad que la posesión está regulada en el artículo 250.1 en varios puntos, pero para este caso concreto no.

Me ha hablado usted de la legitimación activa de las personas jurídicas. Yo no he dicho en ningún caso que no se vulnera su derecho de propiedad, lo que sí he dicho es que queda fuera de esta ley por cuanto la persona jurídica no tiene esa vivienda como su vivienda o domicilio habitual sino que la tendrá para alguna actividad concreta. No obstante, dentro de las preguntas que me han hecho de mejora sí se podría introducir la persona jurídica como legitimación activa, pero en este caso sin la posibilidad de la medida cautelar del artículo 411, salvo que además acredite el peligro *in mora*, que ahora queda fuera. Es decir, cuando en la proposición de ley se habla de medida cautelar se exige el principio de buen derecho, pero no se exige ni caución ni el peligro *in mora*. Por tanto, si se quisiera introducir a la persona jurídica, posiblemente se podría hacer dentro de este ámbito de mejora, pero sin esa aplicación. Me parece que le he contestado a todo.

En cuanto a la pregunta de la portavoz del Grupo Socialista, evidentemente aquí hay un problema social; hay que tener una coordinación total y absoluta para poder realojar a estas personas en riesgo de exclusión social. Hace falta una coordinación muy importante por parte de todos los servicios públicos. Yo he puesto el ejemplo de Mataró, porque nos hemos coordinado todos dentro de esta población para que esto funcione. Habrá sitios en los que funcionará mejor y otros en los que funcionará peor, pero tampoco podemos olvidar una cosa, aquí estamos hablando de que la persona que está ocupando esa vivienda, esté en riesgo o no de exclusión social, no ha entrado por el cauce de servicios sociales. Yo puedo ir a los servicios sociales directamente o puedo no ir, yo tengo esa opción. Por tanto, dentro de la gravedad de la situación personal de esta persona —y ahora me referiré a Podemos—, hay que tener en cuenta que ha incumplido la ley de forma voluntaria y consciente.

Pasó a contestarle a Podemos. Yo no he dicho que nadie ocupe por placer; al contrario, cuando alguien ocupa una vivienda lo hace por necesidad. Por tanto, eso no ha salido de mi boca ni saldrá nunca. Al contrario, he dicho que a las personas que están ocupando una vivienda por necesidad no se les abandona en la propuesta sino que se les garantiza un realojamiento. Cuestión distinta es cómo funciona eso. Cuando yo he hecho referencia a estas personas en riesgo de exclusión social, le he puesto a usted

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 20

un ejemplo muy claro. Resulta que en Mataró tenemos mañana la entrega a una persona que lleva un mes esperando, en riesgo de exclusión social, y que no tiene dónde vivir, pero no puede entrar porque un señor que está en el mismo riesgo se ha colado. No podemos proteger en situación de igualdad ni dar un privilegio especial a esta persona. Ustedes me preguntaban cómo se puede facilitar que se suspenda el procedimiento a esta persona hasta que tenga otra ubicación. Es un tema de coordinación, un tema de políticas sociales, un tema de dinero, un tema presupuestario, pero obviamente tampoco podemos penalizar —como decía el anterior ponente— a una persona que se va de vacaciones; se va de vacaciones y le ocupan la casa. Esto es lo que se está planteando aquí. O el caso de las personas que están esperando para entrar en la vivienda social de, por ejemplo, el ayuntamiento de Mataró porque otro se le ha colado. No podemos dar un plus a esa ilegalidad. Debemos ser conscientes de esta ilegalidad. Yo puedo actuar correcta o incorrectamente dentro de mi estado de necesidad, pero no puede prevalecer aquel que se cuele al señor que está haciendo la cola y que por su culpa no tiene esa vivienda. Yo quiero establecer esta diferencia de forma muy clara.

Esta proposición de ley —siguiendo con usted— no pretende atacar a las mafias, porque a las mafias las tiene que atacar el Código Penal. Esta propuesta está minorando los riesgos de problemas de convivencia entre vecinos, los riesgos de actuaciones delictivas. Esta situación provoca dos delitos y ya los he dicho: el delito de las mafias organizadas, que abusan de esas personas que de forma consciente infringen la ley pero por necesidad y el delito de las personas que van a echarlos fuera, que tampoco pueden hacerlo. Además, la lentitud de la justicia —dos años— provoca que tengamos gente que no puede acceder a la vivienda durante un prolongado periodo de tiempo, y todo esto provoca problemas graves. ¿Qué hace esta propuesta? Esta propuesta agiliza el procedimiento muchísimo. Me decía lo del plazo de diez días. Son diez días para oponerse, no significa que en diez días se vaya a la calle. Según el procedimiento, se presenta la demanda y hay diez días para contestar el juicio verbal; cuando se admite la demanda se le da una fecha de lanzamiento y tiene diez días para oponerse a esa ejecución —ya tenemos veinte días—. Luego, en la ejecución, se puede ampliar a un mes. Yo me he referido a lo que dijo el profesor Pérez Daudí el 6 de junio, pero la ley lo dice muy claro, tenemos un mes, y además la propia ley establece prórrogas en casos de riesgo de exclusión social. Por tanto, esa posibilidad de ir prorrogando el plazo sí que existe, pero no debemos olvidar una cosa, esta proposición de ley no está creando la desocupación, el desahucio ya existe, lo que se está creando es un procedimiento especial para un caso concreto, y estamos agilizando los trámites porque el actor, el dueño de la vivienda, o bien tiene que entrar en ella para vivir o bien hay gente esperando para hacerlo. Por eso la propuesta es para personas físicas no especulativas, para personas físicas y su propia vivienda —esto, dentro de las mejoras, posiblemente se tendría que matizar— y en el caso de las instituciones públicas —esto sí está muy matizado— para aquellas que tienen la potestad de dar vivienda de alquiler social.

También me preguntaba el Grupo Socialista qué podíamos hacer en el tema de los bancos que no quieren ceder las viviendas. En este caso, en Cataluña tenemos la Llei 14/2015, del Impuesto sobre Viviendas Vacías, que da consideración de servicios de interés general al proveedor de viviendas para políticas sociales. En este caso, el Ayuntamiento de Mataró creó una ordenanza municipal reguladora del procedimiento de verificación de viviendas vacías y está haciendo controles de seguimiento para obligarles a estar dentro del alquiler social. Medidas legales tenemos, lo que pasa es que hay que aplicarlas de forma adecuada, y —eso sí— depende posiblemente de cada población.

Para acabar, al Grupo Ciudadanos tengo que decirle que la mafia no es el objetivo; aquí se trata de agilizar la cuestión. La mafia va a sufrir las consecuencias de la agilización. En dos meses nadie va a entrar a jugar en esta ilegalidad, eso seguro que se va a ganar, pero a la mafia tenemos que ir a buscarla por la vía penal.

Ha comentado la señora Ciuró la cuestión de la documentación falsa. Eso tampoco es un problema de procedimiento civil, es un delito de falsificación de documento privado que se aporta a un procedimiento civil. Por tanto, en este caso concreto sí que con un documento de contrato de arrendamiento falso nos encontraríamos con la suspensión del procedimiento y pasaríamos al juicio ordinario. Pero aquí lo que habría que hacer posiblemente es endurecer, o no, pero vía penal esa falsificación de documento privado cuando luego se pueda ver. Otra cosa que sí se podría instaurar es la obligatoriedad real, que no teórica que ya existe, de que todo contrato de arrendamiento esté inscrito en la cámara de la propiedad, porque si está inscrito en la cámara de la propiedad es documento falso no se podría llevar a cabo. Por tanto, hay mecanismos que pueden mejorar la ley, pero en temas transversales a la misma.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 21

Ya acabo. Me hablaban de los alquileres turísticos. Creo que este caso no tendría cabida aquí porque en el alquiler turístico la persona que está ocupando esta vivienda lo hace con base en un contrato y, por tanto, hay un consentimiento previo. Tampoco se daría una falta de pago porque está pagando el alquiler. Daría lugar a la resolución del contrato por incumplimiento contractual; pero eso tiene un trámite concreto. En esta proposición no hay un consentimiento previo, esta es la diferencia fundamental. El perfil del cliente con este problema, al menos en Mataró, son personas físicas de primera o segunda residencia —sobre todo de segunda— y también se dan problemas a nivel municipal con pisos que se tienen que entregar y que no se puede porque están ocupados de forma ilícita.

En cuanto a las sugerencias de mejoras, le he comentado la cuestión de la persona jurídica, que se puede mejorar; el tema de la persona física que he comentado también se puede mejorar. En cuanto a los ignorados ocupantes y las notificaciones, presentar la demanda contra los desconocidos ocupantes ya se da actualmente en cualquier desahucio contra cualquier ocupación ilegal, por tanto no es nada nuevo. Cuando se le notifica la demanda es cuando, en este caso, tenemos ya al ocupante y a partir de aquí la ejecución sigue hasta el final. La notificación es muy garantista, pero en todo caso caben los edictos, y con la nueva modificación el procurador puede notificarlo también en mano, con lo cual también se puede agilizar.

Creo que no me he dejado nada; si lo he hecho, pido disculpas. Espero que les haya servido de ayuda.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor Naveira. La Comisión le agradece su colaboración en esta proposición de ley y su brillante intervención.

Suspendemos un minuto la sesión. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR RIBERA SALLARÉS, REPRESENTANTE DEL CONSEJO DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA DE CATALUNYA. (Número de expediente 219/000707).

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Señorías, reanudamos la sesión y lo hacemos dándole la bienvenida a don Pere Ribera Sallarés, representante del Consejo de Cámaras de la Propiedad Urbana de Catalunya. Le agradecemos su colaboración con esta Comisión y le damos la bienvenida.

Tiene la palabra.

El señor **RIBERA SALLARÉS** (Representante del Consejo de Cámaras de la Propiedad Urbana de Catalunya): Muchas gracias.

Antes de nada, quiero agradecer en nombre de las cámaras de la propiedad urbana de Cataluña la invitación que se nos ha efectuado por parte de esta Comisión para poder participar en las comparecencias en relación con la tramitación de esta proposición de ley. Desde luego, por la propia naturaleza de las cámaras de la propiedad —nosotros somos unas entidades de base asociativas, asociaciones de propietarios que tienen fundamentalmente por objeto la protección y la defensa de los intereses de la propiedad urbana—, nosotros consideramos este fenómeno de las ocupaciones ilegales como un ataque frontal, un torpedo en la línea de flotación de lo que es toda nuestra actividad. Por tanto, no les sorprenderá que ya de entrada les diga que para nosotros esta proposición de ley es absolutamente necesaria y que la defendemos, puesto que intenta corregir una clarísima deficiencia de nuestro sistema procesal en la tramitación de los juicios verbales de desahucio por precario.

Lo malo que tiene esto de intervenir en segundo o tercer lugar es que muchas de las cosas se han dicho ya, son repeticiones, y por eso por algunas cosas voy a pasar rápidamente. Yo también soy abogado en ejercicio, como el anterior compareciente, y quería explicar todo este vía crucis del juicio verbal, con su emplazamiento, con su fecha de juicio, con su apelación cuando vuelve de la audiencia, la ejecución de sentencia, etcétera. Por tanto, me remito íntegramente a lo que ha dicho el anterior compareciente y únicamente diré que creo que estaremos de acuerdo en que esta situación actual es absolutamente insostenible. Voy a dividir mi intervención en dos partes, una primera para exponer las razones por las que consideramos necesaria la aprobación de esta ley y, al final, nos permitiremos una sugerencia más de tipo técnico, una propuesta de modificación a la redacción actual que se ha propuesto.

En primer lugar, quiero decir que las cámaras de la propiedad no vamos a contribuir a generar un debate ideológico sobre este asunto porque creemos que no es el caso. De hecho, los socios de las cámaras no son ni bancos ni grandes sociedades tenedoras de inmuebles sino que, en general, son

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 22

pequeños propietarios, algunos de los cuales tienen segunda residencia ya sea fuera de su localidad o dentro de la misma ciudad; en este caso no son inversores, son pisos que les han venido vía herencia, pero que son una segunda vivienda y, por tanto, son propietarios susceptibles de ser afectados por este fenómeno de la ocupación. Y en relación con estas segundas viviendas quiero recordar algo que para mí se da por supuesto pero que vale la pena tenerlo en consideración: estos propietarios ya pagan sus impuestos por estas segundas residencias, no solo el impuesto sobre bienes inmuebles, igual que en el caso de la vivienda habitual que pagamos todos, sino que en el caso de las segundas residencias —ahora que estamos en estos días de la declaración de la renta muchos seguramente lo tienen presente— hay que imputarse como ingreso el 1,1 % del valor catastral. Es decir, que realmente se pagan unos impuestos por estas segundas residencias, no son un lujo. En contraprestación, parece lógico y de justicia que a cambio estos propietarios puedan exigir que el sistema judicial les proteja ante este fenómeno.

En segundo término, por lo que se refiere al supuesto conflicto de intereses entre el derecho constitucional a la vivienda y el derecho constitucional a la propiedad privada, creemos que este no es el caso. Ambos derechos deben ser protegidos de forma íntegra y hay mecanismos para hacerlo. Desde las cámaras somos perfectamente conscientes de que es necesario que los poderes públicos —ya sea a nivel estatal, autonómico o municipal— puedan y deban ampliar políticas de vivienda o políticas sociales. Todos sabemos que hay una gran cantidad de personas que han perdido su vivienda como consecuencia de la crisis económica de estos últimos años —de acuerdo—, pero esto no es contradictorio con que se apruebe esta ley. Esta ley está intentando resolver un problema concreto de una serie de personas o entidades que tienen pisos ocupados, porque es totalmente de justicia que la ley les dé una solución, sin perjuicio de las políticas sociales que a nivel general se puedan establecer.

Como representante de las cámaras, además quisiera poner de manifiesto un aspecto que hay que destacar. Creo que uno de los errores que podemos cometer al valorar la necesidad de esta ley es pensar que en realidad los únicos pisos que se están ocupando son los de los bancos y que, por tanto, como la ocupación de pisos de personas físicas —uno o dos— es una cuestión anecdótica, no vale la pena modificar una ley por un asunto cuando en definitiva el problema es de los bancos. Pues bien, desde la perspectiva que tenemos en las cámaras de la propiedad les puedo decir que esto no es así. En todas nuestras cámaras tenemos casos particulares de personas físicas —varios socios en cada una de ellas— que se han visto afectadas por este fenómeno. No es verdad que se ocupen únicamente los pisos de los bancos. Lógicamente las mafias prefieren buscar los pisos de los bancos, porque de entrada reaccionan de un modo más lento, pero no es cierto lo que he dicho anteriormente.

No quiero ahora convertir esta intervención en un relato de casos concretos. Hemos traído un dossier que hemos facilitado a la diputada Lourdes Ciuró para que se lo facilite a quien le parezca, en el que hay casos concretos que se han producido. Tengan en cuenta que a nivel turístico, en la costa —esto lo sabe muy bien la Cámara de Tarragona—, este fenómeno se está generalizando de una forma alarmante que trasciende incluso de España, hasta el extremo de que hace unos días vi un programa en una televisión alemana en la que aparecían unos alemanes que tenían un apartamento en Salou que les habían ocupado. Explicaban que cuando fueron a un abogado español para ver qué podían hacer, ellos confiaban en que les iban a decir que eso se denunciaba y en una semana, en quince días o un mes recuperarían su piso. Sin embargo, quedaron perplejos cuando les explicaron cómo funcionaban aquí las cosas: que había un juicio verbal, etcétera, y que a lo mejor, teniendo suerte, tardarían en resolver el problema un año o dos. Imagínense ustedes la imagen que se dio del país en este caso. Insisto, este es un fenómeno grave y las ocupaciones de pisos de personas físicas se están produciendo cada vez más.

En relación con las mafias, es algo de lo que ya se ha hablado antes y voy a ser muy breve. No quiero repetirme, pero la visión que tenemos es que a estas mafias —entendidas como grupos especialistas primero en localizar un piso vacío, luego en cambiar las cerraduras y manipular los contadores y después en realquilarlo— esta proposición de ley sí les hace daño. Es verdad que las medidas directas, otras medidas más duras, más concretas dirigidas a las mafias —como ha dicho el anterior compareciente—, son cosa del derecho penal y que, en paralelo, pueden y probablemente deben hacerse. Pero no se engañen, todo este negocio siniestro que tienen montado las mafias parte de una premisa básica, de una *conditio sine qua non* y fundamental sin la cual todo esto no funcionaría: el tiempo que dura un juicio verbal para que un propietario pueda recuperar su posesión. El tinglado funciona porque la gente de las mafias le puede decir al supuesto ocupante: Págame 500 o 1000 euros, porque yo te aseguro que de aquí no te saca nadie por lo menos en un año. Y si tenemos un poco de suerte y el tema va a uno de los juzgados colapsados, en dos o hasta en tres. Si supieran que hay un procedimiento por el que en un par

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 23

de meses —tirando por lo alto— la cuestión pudiera estar resuelta, no encontrarían clientes dispuestos a pagar 1000 euros.

Por otra parte, quisiera resaltar un punto del que no he oído hablar antes y respecto del que nosotros, como cámaras de la propiedad, somos muy sensibles por nuestro propio trabajo, y es el de las comunidades de vecinos. Podemos pensar que cuando se produce un fenómeno de ocupación ilegal el único perjudicado es el propietario al que le ha tocado en suerte esta desgraciada lotería, pero no es así, no es así. En las comunidades de vecinos estos fenómenos generan unas distorsiones gravísimas, de entrada, problemas de convivencia en muchos casos. Luego no nos olvidemos de que estos señores — estos ocupantes— utilizan los ascensores y el resto de elementos comunes sin contribuir a su mantenimiento. Se realizan manipulaciones de las instalaciones de gas y electricidad. Todos hemos visto estos días en la prensa fotografías de tuberías soldadas para evitar pasar por el contador y burlar el pago. Esto es algo que se está produciendo, hasta el punto de que en el informe del Defensor del Pueblo, del año 2015, se indica que han aumentado muchísimo el número de quejas de vecinos por este motivo e indica todo este fenómeno de la manipulación de contadores, cuyos gastos al final tienen que sufragar los que legalmente habitan el inmueble para evitar que les corten el suministro. Esto lo dice el informe del Defensor del Pueblo. Consideramos totalmente inadmisibles que una comunidad de propietarios tenga que soportar que durante dos o tres años se les esté —permítanme la expresión— chupando de esta forma de sus elementos comunes y no puedan hacer nada. Este es otro elemento que hay que tener en cuenta.

Con relación a las entidades y administraciones públicas tenedoras de un parque de viviendas —aunque ciertamente desde el punto de vista de los socios de las cámaras esta es una cuestión que nos queda un poco lejos—, queremos simplemente resaltar que para nosotros es importante —lo consideramos muy positivo— que también esta ley les permita figurar entre los beneficiados para utilizar este procedimiento. ¿Por qué? Preparando esta intervención me leí un informe del Institut Cerdà, de Barcelona, que ha hecho un trabajo muy amplio sobre el fenómeno de la ocupación, con encuestas realizadas en multitud de municipios, y las conclusiones son muy claras en lo que se refiere a los parques de vivienda que tienen las administraciones a su disposición para alquiler social.

Estas ocupaciones ilegales de entrada suponen costes adicionales para las administraciones públicas —más dinero—, lo que supone un primer problema ya sea a nivel de gestión, vigilancia, reparación o a nivel de servicios públicos locales, mediadores, policía, limpieza. Es decir, de entrada cuesta más dinero, pero un segundo problema más grave es que suponen un agravio comparativo para el resto de personas vulnerables que no han podido acceder a sus pisos, porque están ocupados. En este aspecto, permítanme que cite unas manifestaciones de la alcaldesa de Madrid, la señora Carmena, que en principio no parecería favorable a defender por ideología los intereses de la propiedad. La señora Carmena decía en unas manifestaciones recientes en un encuentro vecinal celebrado en la Junta Municipal de Hortaleza que el equipo de Gobierno municipal de Madrid se encuentra muy preocupado por el incremento de ocupación de estos pisos que tienen en su parque. Y decía —cito textualmente—: Hay muchas personas que están en lista de espera y no pueden tener esa vivienda porque ya se ha ocupado. Hombre, estarán ustedes de acuerdo conmigo en que esto es absurdo, que no tiene ningún sentido, porque además queda fuera gente que está en lista de espera que realmente están en una situación de vulnerabilidad y de exclusión todavía más grave que otras que por la vía de hecho han ocupado. Creo que es otro motivo por el que aprobar esta ley y no permitir que estas situaciones se vayan perpetuando.

Una última idea que aportaré —como abogado— es que como cámaras de la propiedad nos encontramos cada día con la situación actual de que esté más protegido el ocupante por la vía de hecho ilegal que un arrendatario que no puede pagar sus cuotas. Podemos pensar de la forma que queramos, pero esto es —no sé cómo llamarlo— irracional, ilógico, contrario al sentido común. Esto parece a todas luces intolerable. Cuando a las cámaras de la propiedad nos viene un propietario que tiene un problema de falta de pago se le pide el contrato, los recibos y se le presenta la demanda; pero si viene el mismo propietario y nos dice que le han ocupado un piso la respuesta es que se vaya preparando. Esto es insostenible y hay que buscarle una solución y, por todas estas razones, consideramos positiva esta ley.

Finalmente, como les decía al principio, a nivel más técnico —sin perjuicio de que si se aprueba con el actual redactado nosotros manifestamos nuestro apoyo— nos permitimos hacer una sugerencia para delimitar un poco mejor el ámbito de actuación del juez y en parte creo que es la misma finalidad que buscaba el primer ponente, el profesor. En la propuesta de ley actual se añade un apartado, dos bis al artículo 441, que indica que en estos supuestos especiales de tramitación de juicio verbal el tribunal acordará, de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante auto, la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 24

entrega de posesión inmediata. Osea, mediante auto acordará la entrega de posesión inmediata, y después indica que habrá estos diez días de oposición sin que se suspenda la efectividad de la medida. Parece lógico, y estoy convencido de que, si hay diez días, ningún juez acordara el desalojo —antes de estos diez días—, pero he oído algún comentario crítico hacia esta ley diciendo que un juez que se pase podría ordenar, de un día para otro, el desalojo porque no acaba de quedar concretado exactamente su ámbito de actuación.

La propuesta que planteamos es introducir —para eliminar dudas— un párrafo en el artículo 441 de la LEC que diga: En dicho auto —nos referimos al auto que dicta de entrada el juez al recibir la demanda de desahucio— se requerirá al demandado para que en el plazo de diez días —digo diez, los propietarios parece que somos más defensores de los derechos porque se decía cinco pero, en cualquier caso, lo importante es el concepto— se requerirá al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, fijando en dicho requerimiento el día y la hora para que tenga lugar el lanzamiento que deberá verificarse antes del plazo de un mes a contar desde la fecha del auto. Es decir, se concreta de entrada que se establece un plazo de diez días en los que no solo no hay lanzamiento, sino que tampoco hay orden de desalojo. De entrada, ya tenemos diez días en los que no puede haber orden de desalojo por lo que en estos diez días se puede contactar con los servicios municipales —que es el resto de la propuesta del artículo y que por nosotros está correcta y no debería modificarse—. Evidentemente, si durante estos diez días de oposición los ocupantes presentan al juez algún tipo de título, el lanzamiento señalado se suspendería de entrada.

Es un sistema similar al que se da actualmente con los desahucios por precario, que no es en un auto, pero sí en la cédula de requerimiento que se dicta al inicio donde el juez señala una fecha de lanzamiento, por si resultara que el arrendatario no justifica el motivo por el que por incumplimiento de obligaciones del propietario esté justificado el hecho de no pagar la renta. Quedaría un sistema similar y consideramos que, teniendo en cuenta que el origen no es un contrato, sino una ocupación a todas luces ilegal y delictiva —por qué no decirlo—, es lo mínimo que se podría exigir: Creo que quedaría un sistema suficiente de garantías para que estos ocupantes —si realmente tienen algún derecho— puedan justificarlo. En todo caso, creo que sin perjuicio de que el funcionamiento de la justicia —lo entiendo— pueda quedar en papel mojado, que en la práctica esto siga siendo lento —ya lo sé—, pero que por lo menos activemos los procedimientos y que la excusa no sea esta. El funcionamiento de los juzgados ya será otra cuestión que también deberemos abordar.

Nada más. Muchas gracias por su atención y quedo a su disposición por si hay alguna cuestión que me quieran formular.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor Ribera. En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Mixto, tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señor presidente.

Gracias, señor Ribera, por su explicación y por esta aportación técnica que nos ha hecho para concretar y mejorar el contenido de la notificación para que quede claro cuáles son los plazos de comunicación y demás. Le preguntaría por una cuestión también muy específica que es lo que le he preguntado al anterior compareciente: ¿Consideraría usted necesario, del mismo modo, que el propietario tiene que acreditar su título de propiedad para interponer una demanda de estas características —y por tanto una demanda con todas las garantías de legitimación activa—, y que a la persona que desaloja se le requiera que aporte un título autenticado, de alguna forma, para esgrimir su mejor derecho a poseer la finca, y que ello no sirva para que aportando un título que no sea legal pueda aprovecharse para demorar el proceso y que se archive la causa y luego pasar a un juicio ordinario, que es el riesgo cierto que existe? Porque dese el Partit Demòcrata Catalá sí defendemos el derecho a la propiedad privada, igual que defendemos el derecho a la vivienda digna, y entendemos que no puede recaer en las espaldas de los propietarios las políticas sociales de vivienda. Del mismo modo, le exigimos a la Administración que sea diligente para poner a disposición de las personas que lo necesitan las viviendas necesarias. No nos cansaremos, en esta Cámara, de interponer todas aquellas medidas que sean necesarias a tal efecto. Pero sí, hoy en día parece que está de moda no defender la propiedad privada. Nosotros la seguiremos defendiendo. Hoy en día parece que está de moda conseguir la legitimación y la justificación para todo aquello que nos parece mejor y, sobre la base de un hipotético derecho, poder ocupar aquello que no es de uno perjudicando al pequeño propietario.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 25

Termino. Sucedió en La Mina; se casaba una hija de la familia y como el 1.º primera estaba vacío y la madre vivía en el 2.º primera, era mejor tenerla cerca que no lejos. Y dijeron: ¿Por qué no ocupamos y así, hija, estás cerca de casa? Eso pasa. En este sentido, tenemos que poner un poco de cordura a todo esto. No por chillar más se tiene más razón. Hay que ser coherente, hay que intentar dar una respuesta efectiva a los propietarios para que no tengan que soportar en sus espaldas la falta de política sociales de vivienda. Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señora Ciuró.
Señor Gómez Balsera.

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Muchas gracias, señor presidente.

Señor Ribera, gracias por su comparecencia. Ha hecho usted una defensa de esta proposición de ley absolutamente razonable, dada su condición de representante del Consejo de las cámaras de la propiedad urbana. La cuestión sería —toda vez que a usted le parece que esta proposición de ley da una efectiva respuesta al caso concreto de las ocupaciones ilegales— si acertamos en la redacción. Usted ya ha manifestado que sería favorable a su aprobación tal cual, pero me permito exponerle que algunos comparecientes previamente nos han dicho que este caso especial que aquí se recoge es un *mix* entre el desahucio por precario y el interdicto de recobrar la posesión. La cuestión sería si con este redactado acertamos al tratar este caso concreto de las ocupaciones ilegales y si usted tiene alguna propuesta más para enmendar o para enriquecer el texto, aparte de la que ya nos ha hecho, respecto a la cual sí me voy a permitir hacer una sugerencia y una reflexión con los compañeros de la Comisión.

A mi modo de ver, no debe ser el auto el que recoja la fecha de la toma de posesión, es el juez el que acuerda efectivamente la entrega de la posesión, pero he preguntado a otros comparecientes si consideraban bueno que hiciéramos alguna referencia al decreto del letrado de la Administración de Justicia. Creo que es el letrado de la Administración de Justicia, en su condición de director del procedimiento, el que debe contactar con los servicios comunes, comprobar si hay fechas disponibles en las comisiones judiciales para efectuar ese lanzamiento y entrega de la posesión, y el que debe señalar en el decreto la fecha; lo cual dejo a su consideración, por si quiere turno manifestarse al respecto en su segundo.

Nada más. Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señor Gómez Balsera.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, tiene la palabra la señora Martín González.

La señora **MARTÍN GONZÁLEZ** (doña Lucía): Muchas gracias.

Quiero empezar por hacer una alusión a una cita que usted ha efectuado en su intervención, y que hacía referencia a que la alcaldesa de Madrid. Decía que estaba preocupada por este fenómeno y usted decía que parecía raro que la alcaldesa de Madrid se pronunciara en este sentido. Yo le diré que por nuestra parte, por ejemplo —lo dijimos en la intervención en el Pleno—, sabemos que existe un problema, que existe este fenómeno de las ocupaciones vinculadas a organizaciones mafiosas que causan molestias en las comunidades de vecinos, y no solo el Ayuntamiento de Madrid sino también el de Barcelona está preocupadísimo por esta cuestión. Creo que la clave es que discrepamos en las soluciones que queremos aplicar a este problema que preocupa a mucha gente. En este sentido, las dudas y la oposición a esta proposición de ley o a algunas cuestiones que en ella se proponen, no solo las expreso yo ahora mismo, sino que las han expresado anteriores comparecientes, en el sentido de que esta proposición no va a agilizar a efectos prácticos los tiempos para dar ninguna solución; que vulnera el derecho a la tutela judicial y de oposición a las personas demandadas; que no hay ninguna parte de la proposición que garantice un realojo a personas en situación de vulnerabilidad; que sabemos que los ayuntamientos no disponen de parque público de vivienda en el que realojar a estas personas y que, por tanto, una llamada a servicios sociales no garantiza nada de eso. Además, está el problema de a qué tipo de propietarios nos estamos refiriendo. De hecho, el compareciente anterior ha sido gracioso, porque en su intervención ha dicho que esta propuesta lo que contempla es recuperar los pisos de los pequeños propietarios que necesitan su piso para ir a vivir. Esto no lo veo en ninguna parte del redactado, cosa que especificar estaría muy bien, cuando se trate de una persona que efectivamente necesita su vivienda para vivir, o porque está pasando unos apuros económicos y hay que hacer todo lo posible para que la recupere

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 26

rápido. Sin embargo, que yo sepa, esto no está en ninguna parte del redactado, igual que tampoco está la lucha contra las mafias.

Varios comparecientes han dicho que en el articulado no hay ninguna cuestión que haga referencia a luchar contra las mafias y, en cambio, usted dice que sí les hace daño. Le pregunto a qué precio, a qué precio estamos pretendiendo atacar a estas organizaciones criminales, que existen y que se aprovechan de la situación de vulnerabilidad de muchas personas; qué coste va a suponer para todas esas personas que están ocupando en esa situación. De hecho, usted ha dicho que el negocio de las mafias funciona porque los tiempos procesales son cortos. Yo le niego la mayor, y le digo que el negocio de las mafias funciona porque en este país se ha pisoteado y vulnerado el derecho a la vivienda sistemáticamente, porque está lleno de pisos vacíos que deberían estar ocupados a alquileres asequibles; porque no existe un parque público de vivienda como sí que existe en otros países de nuestro entorno europeo más cercano; porque los alquileres no paran de subir, están por las nubes y las condiciones económicas de la mayoría de la población están por los suelos; porque no hay ninguna regulación en materia de alquiler que ofrezca garantías. De hecho, usted ha dicho que la gente —se me ha escapado exactamente a qué gente se refería— se queda perpleja de estas situaciones, cuando ven que no se pueden recuperar los pisos que están ocupados. Yo le diré que la gente por Europa se queda perpleja de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de la normativa que se refiere al alquiler y de cómo deja totalmente desprotegidas a las personas arrendatarias frente a las propietarias en este país. Le estoy hablando de países como Francia, Alemania, Austria, Dinamarca o Finlandia, no le estoy hablando de países muy lejanos. La gente se queda perpleja de la regulación totalmente a favor de los propietarios en función de los arrendatarios. Incluso usted ha dicho que este procedimiento protege más a las personas que ocupan que a las arrendatarias que no pueden pagar; imagínese.

Me gustaría que comentara todas estas dudas que no solo yo, sino otros comparecientes han puesto encima de la mesa, sobre la cuestión de vulnerar el derecho a la tutela judicial, sobre que no hay ningún realojo garantizado, sobre que el tipo de propietarios que pueden recuperar el piso con más agilidad o menos no está distinguido y, por tanto, lo puedo querer recuperar para vender o especular y no porque necesite el dinero sino porque quiero montar un piso turístico, por ejemplo, o lo puedo recuperar porque lo necesito para vivir. No hay ninguna diferenciación entre todo esto.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señora Martín.
Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Ramón Utrabo.

La señora **RAMÓN UTRABO**: Muchas gracias, presidente.

En primer lugar, quiero agradecer al señor Ribera su comparecencia y sus aportaciones para la tramitación de esta proposición de ley. Quiero reiterar lo que ya manifestamos cuando se tomó en consideración la tramitación de esta proposición de ley, y es verdad que si la leemos detenidamente, e incluso en las comparecencias que se están sucediendo aquí estos días, se habla mucho de extorsión y de redes mafiosas. Comparto con la compañera de Podemos que cuando ahondamos en el articulado de esta ley, que tampoco tenemos que ahondar tanto, se ve a simple vista que el objetivo principal de esta propuesta es la expulsión de forma inmediata de la persona que ha ocupado ilegalmente una propiedad, pero no se actúa contra el supuesto extorsionador o sobre estas redes de mafia. Creo que la pretensión —por eso esa oposición inicial de mi grupo— es que, al amparo de las mafias, parece que vamos a actuar contra ellas, pero una vez más lo que pretendemos es actuar contra los colectivos más vulnerables y no contra la persona que se está lucrando u obteniendo un rendimiento económico de esa actividad ilícita. Con lo cual, parece que en la exposición de motivos hay una cosa pero luego en el articulado ningún precepto va contra estas supuestas redes de extorsión o de mafias que conllevan esa ocupación de viviendas.

Me gustaría preguntarle si usted considera, desde esa defensa de la propiedad que yo también comparto, que en esta propuesta se pueden acoger solamente personas físicas y no jurídicas, aunque tampoco delimita el número de propiedades que una persona física en un momento determinado puede tener y que también las puede dedicar a la especulación o a la actividad que considere oportuna. No sé si usted piensa que está coja en ese sentido esta propuesta al no amparar a las posibles personas físicas que tampoco pueden tener las mismas titularidades que una persona jurídica. Por otro lado, me gustaría hacerle la pregunta de si considera que esta propuesta debería haber profundizado en actuar contra estas redes mafiosas, y no solamente en obtener la expulsión inmediata de las personas que ocupan de manera ilegal una propiedad.

Por mi parte, nada más. Muchas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 27

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señora Ramón. A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Dueñas.

La señora **DUEÑAS MARTÍNEZ**: Gracias, señor presidente.

Muchas gracias, señor Ribera, por su comparecencia y por lo detallado de la misma. Compartimos absolutamente esa preocupación que usted manifestaba al inicio de su intervención. Como refería, es una situación insostenible, que es lo que en definitiva hace que estemos debatiendo esta toma en consideración de la proposición de ley. Hay un dato que me parece importante poner encima de la mesa y que otros comparecientes han señalado: según el Colegio de Agentes de la Propiedad de Barcelona, en España hay 85 000 viviendas ocupadas, un dato que por sí solo indica, como digo, la gravedad del problema. Con este proyecto de ley efectivamente se trata de dar solución a este problema, y desde luego teniendo como principio fundamental la seguridad jurídica de todas las partes afectadas.

Me gustaría hacerle algunas preguntas sobre las cosas que se han planteado a lo largo de esta mañana. Además de esta reforma legislativa que hemos planteado, ¿consideraría preciso adoptar otras medidas que ayuden a paliar la situación planteada, desde luego garantizando esa adecuada protección a todas las partes afectadas? En cuanto al tema de las mafias desde luego leía el dossier de noticias que nos ha planteado, aunque todos los días leemos titulares en ese sentido. Ayer mismo salía una noticia de una vecina de Barcelona que acababa alquilando su propia vivienda, porque su inquilino la ofrecía de manera ilegal a turistas; ocupa de su propio domicilio. Estas cuestiones son absolutamente surrealistas. Además de la respuesta penal, que lógicamente para eso está el Código Penal, ¿consideraría preciso incluir en esta proposición de ley alguna especificación más en este sentido para combatir estas mafias, que aprovechan la situación de los más vulnerables para enriquecerse?

En cuanto a la legitimación activa, que es un tema del que también se ha hablado, en principio estaba previsto el procedimiento para las personas físicas y administraciones, y usted ha hablado también de las comunidades de vecinos porque son también perjudicados de la situación. ¿Consideraría necesario o viable incluir a las comunidades de vecinos, ya que lo ha planteado como perjudicados por esa ocupación? Me gustaría saber su valoración sobre este extremo y que nos lo precisara un poco, porque es una realidad constatada y constatable cuando una ocupación se produce. Pero además, ¿consideraría posible que además de las personas físicas y de las administraciones, una pequeña empresa, una pyme —que también se ha planteado—, que solo tenga una vivienda y que se vea ocupada, pudiera acudir al procedimiento?

En cuanto a la legitimación pasiva hemos hablado de ocupaciones ilegales derivadas de actuaciones mafiosas, pero hay otra serie de okupaciones —con ka—, que son las okupaciones que se publicitan en web, en Internet, de cómo ocupar una vivienda, y que utilizan la ocupación ilegal no por una situación de vulnerabilidad o de necesidad, sino como filosofía de actuación, causando un grave perjuicio al propietario. Me gustaría saber su valoración sobre este punto y sobre su inclusión.

Por mi parte nada más y muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señora Dueñas.

Para contestar a las cuestiones que se le han planteado, tiene la palabra de nuevo el señor Ribera Sallarés.

El señor **RIBERA SALLARÉS** (Representante del Consejo de Cámaras de la Propiedad Urbana de Catalunya): Muchas gracias.

Contestaré siguiendo el orden inverso que me es más sencillo. Señora Dueñas, me hablaba usted del tema de las pymes. El problema es que si se entra en el tema de las personas jurídicas se va a complicar todavía más la posibilidad de aprobación de la ley; pero a mí personalmente sí que me parece que hay casos. En la Cámara de la Propiedad de Manresa tenemos, por ejemplo, un caso de unos hermanos que han heredado un edificio de sus padres y constituyeron una sociedad, porque a nivel de la Administración, del reparto o de los posibles beneficios les iba mejor. Desde un punto de vista conceptual estos dos hermanos tienen el mismo derecho que si tuvieran la mitad en una propiedad indivisa. Lo que pasa es que el problema es cómo delimitarlo. ¿Cómo lo hacemos, por número de metros cuadrados que lleguen a tener estas pymes para distinguirlas? Yo creo que las que sean de mera tenencia y que no se dediquen a ello desde un punto de vista profesional, sino por cuestiones de otro tipo, no estaría de más y me parecería correcto.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 28

En cuanto a lo de las comunidades de vecinos yo lo he planteado efectivamente, pero su idea me parece interesante; pero con el lío que se ha montado aquí con la legitimación activa, ya no quiero ni imaginar un acuerdo de una comunidad facultando al presidente para intervenir. Esto es un polvorín, aunque es buena idea. El tema yo lo he planteado para que ustedes fueran conscientes de la necesidad de hacer algo, porque una comunidad —y hablo de una comunidad que conozco— que tenga durante dos años a unos ocupantes y tengan problemas con las basuras, que las tiran por ahí, etcétera, que esta comunidad pueda ser parte actora en este procedimiento es un tema a estudiar. Lo que pasa es que al no ser propietario esto choca con el desahucio. Jurídicamente quizá sería otro tipo de acción, pero es interesante.

Sobre otras reformas y el tema de las mafias, yo creo que procedería la penal. Yo lo que haría —ahora me ceñiré a los comentarios también de Ciudadanos y de Lourdes Ciuró— sería, si se puede, mejorar un poco la redacción para aclarar determinadas cuestiones, pero yo en esta ley no entraría con más cosas, porque es una ley civil, es una modificación de la LEC, y aquí lo que estamos introduciendo es un procedimiento especial del artículo 250 y yo no pondría más cosas. Ya he dicho que entiendo que tendrá su efecto disuasorio en las mafias.

El señor Gómez Balsera, de Ciudadanos, se cuestionaba si acertaron o no. Yo creo que está bien. Usted dice: ¡hombre es que la fecha de lanzamiento podría dictarla el secretario, mejor que el juez! Bueno, yo creo que dictar un auto fijando la fecha de lanzamiento a posteriori, una vez ordenado el desalojo para diez días, puede hacerlo perfectamente el juez, pero es un tema a estudiar; es posible. Mi idea más que nada era la de que quedara claro que por lo menos durante los primeros diez días no había ni orden de desalojo. Si luego técnicamente parece mejor que sea el secretario o el letrado de la Administración de Justicia se puede estudiar, pero mi idea era esta.

La señora Ciuró me hablaba de la legitimación activa y pasiva. Yo entiendo que el propietario aportará su título de propiedad, y me parece muy interesante la idea de que al posible documento que puedan presentar estos ocupantes para parar la orden de desalojo, y en su caso el lanzamiento, se le exijan determinados requisitos formales, porque ya sabemos cómo funciona esto; este es el país de la picaresca, los abogados deciden, se utiliza cualquier papelito que diga alquiler, y el juez, a la vista de un papel que dice alquiler, lo suspende todo y vamos a procedimiento ordinario, y entramos en una dinámica nada aconsejable. Aquí permítame decirle que, como Cámara de la Propiedad, me ofrezco para plantear que uno de los requisitos formales que se podría exigir es que fueran legitimados por la cámara este tipo de contratos. Si un contrato no está legitimado por la cámara, en caso de ocupación, no podría servir como causa de oposición. Yo creo que con esto el tema quedaría saldado.

En cuanto a las intervenciones de PSOE y de Podemos les diría que yo he venido en representación de la Cámara de la Propiedad, y es lógico que yo defienda los intereses de los propietarios. Pero insisto en lo que he manifestado en mi comparecencia: los problemas que pueda tener la falta de políticas sociales, el problema que pueda haber de vivienda en este país no puede recaer sobre unos propietarios —personas físicas— que ya pagan sus impuestos por estas fincas. Todo lo demás es complicar el tema. Entiendo que, desde la lógica política de estos debates, se puedan hacer estas argumentaciones todo lo que se quiera, pero yo a un socio de la cámara que le han ocupado un piso no puedo decirle que lo siento, pero que no hay un procedimiento más rápido, porque resulta que en España ha habido una crisis, que los bancos con la cláusula suelo han adjudicado muchos pisos y hay muchísimas personas afectadas... ¡Y él qué culpa tiene! Insisto en que por este piso él paga su IBI, y si no es la vivienda habitual la que le han ocupado en su renta se imputa un 1,1 % del valor catastral. ¿A quién tiene que pedirle perdón por eso? Creo sinceramente que esto es mezclar los temas y no seré yo el que ponga problemas. En el presupuesto el Gobierno sabrá de dónde puede sacar sus partidas para una cosa y para otra, tendrá que fijar prioridades, ya sabemos que todo es muy complicado en estos momentos, pero esto a mí no me sirve de excusa para no tirar adelante con esta ley, diciendo que todo es contra el ocupante y que aquí no se castiga a nadie más, y que mientras tanto un propietario tenga que tolerar durante dos o tres años una situación que me parece absolutamente inconcebible.

En cuanto a la delimitación de las personas físicas, por lo que me preguntaba la diputada del PSOE, es posible que encontremos algún caso de persona física que tuviera muchas fincas, pero sinceramente creo que muy pocos encontraríamos. Por cuestiones puramente fiscales a nadie le interesa tener a su nombre veinte o treinta pisos. Este es un caso en la práctica que los propietarios que tienen una finca que pueden haber heredado de sus padres o una finca que pueden haber comprado como inversión, cuando ya pasan a determinado número de pisos, solo por un puro tema de planificación fiscal, tienen sociedades

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 29

constituidas, no tienen los pisos a nombre de persona física. Ahora, que la ley diga que podrán acceder las personas físicas que no tengan más de un cierto número de pisos, a mí tampoco me parece mal, creo que pocos encontraríamos. Lo que pasa es que es ir introduciendo matices, porque, ¿cuántos son muchos pisos? Diez. ¿Y el que tiene once? Es un poco complicado. A mí, como concepto, no me parece mal porque además no son los clientes; ninguno de los socios de las cámaras a los que me estoy refiriendo tiene diez o quince pisos. Le he dicho en el caso de unos hermanos que habían heredado un edificio y constituyeron una sociedad, pero no me parece mal.

En cuanto a actuar contra las redes mafiosas insisto en lo que he dicho. Creo que aquí faltan reformas de tipo penal. Fui a hablar también con los Mossos d'Esquadra antes de venir aquí y me trasladaron que no tenían herramientas suficientes. Pues que se estudie, pero insisto en que ha de ser en paralelo a esta ley. Con esta ley, sin perjuicio de cómo funcionan los juzgados —que ya sabemos que si una demanda de desahucio especial de fincas ocupadas va a un juzgado lento también tardará en admitirla a trámite, ya lo sabemos—, lo que se pretende es que por lo menos establezcamos un procedimiento que, ya de entrada, pueda fijar una fecha de desalojo, una fecha de lanzamiento y que en definitiva, dando unas garantías, mejore algo la situación.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias por su presencia y por su intervención, señor Ribera Sallarés.

Ruego a los portavoces que se acerquen un momento a la Mesa. Señorías, vamos a suspender la sesión hasta las doce y media con motivo de poder asistir al acto en recuerdo a las víctimas del terrorismo, que se celebrará en la zona de Palacio. Muchas gracias.

Reanudaremos a las doce y media exactamente. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR VENDRELL SANTIVERI, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA-LLEIDA. (Número de expediente 219/000708).

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Reanudamos la sesión, señorías.

Vamos a dar comienzo a la penúltima de las comparecencias que teníamos programadas para el día de hoy, y lo hacemos dando la bienvenida a don Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida, al cual reiteramos la bienvenida y le agradecemos que haya tenido la generosidad de poder suspender esta sesión para asistir al acto en homenaje a las víctimas del terrorismo.

Tiene la palabra.

El señor **PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA-LLEIDA** (Vendrell Santiveri): Muchas gracias.

Ante todo quiero dar a la Comisión de Justicia una manifestación de mi agradecimiento por la invitación que se me ha cursado para intervenir en este debate, y trasladarles la satisfacción que me supone no solo poderme dirigir a ustedes, sino también hacerlo en nombre de los administradores de fincas de España. Soy presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona, presidente del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña y vicepresidente del Consejo General de España. Por tanto puedo hablarles, y así lo haré, en nombre de todos los administradores de fincas colegiados.

Antes de exponerles la visión que podemos tener los administradores de fincas del proyecto de reforma legislativa que se plantea y se debate en esta Comisión, permítanme que me dirija a ustedes brevísimamente para explicarles quiénes somos los administradores de fincas, qué somos y qué hacemos como profesionales en nuestra actividad profesional. En primer lugar, en este momento somos cerca de dieciséis mil administradores de fincas colegiados en toda España. El año pasado en Cataluña celebramos nuestro 80.º aniversario desde el nacimiento de la organización profesional. Después de diversas vicisitudes, inicialmente como asociación sindical y después como colegio nacional, con la promulgación de nuestro decreto del año 1968, actualmente existen en España treinta y ocho colegios territoriales, amén del Consejo General, que aglutina a todos ellos, y los consejos autonómicos.

Para acceder a la profesión es imprescindible la titulación correspondiente. Puede ser titulación de acceso directo, como la abogacía —en este caso, por lo que a mí afecta, fue así—, y también con una titulación universitaria específica que imparten diferentes universidades de España. ¿Qué hacemos los administradores de fincas? Sobre todo yo les pido que, en primer lugar, no nos confundan ustedes con los agentes de la propiedad. No intervenimos en la intermediación de la compraventa de las fincas ni en el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 30

proceso de construcción ni en el proceso de promoción ni comercialización de los edificios. Nuestra labor comienza cuando los departamentos, básicamente pisos, locales y plazas, se han vendido y se constituye la comunidad de propietarios. Aquí empieza nuestro trabajo. Las responsabilidades y competencias de los administradores de fincas son muchas y diversas, y se concretan en desarrollar las tareas de gestión, asesoramiento y gobierno, que incluyen funciones ejecutivas y decisorias, en los asuntos de las comunidades de propietarios, edificios, complejos y urbanizaciones, todos ellos en régimen de propiedad horizontal; en el mantenimiento y adaptación de los inmuebles y los servicios a las nuevas y permanentes tecnologías, pero también en la gestión —esto es muy importante— de las relaciones vecinales entre propietarios y los residentes de los edificios. Esta es una de las funciones básicas del administrador. Para ello utilizamos incluso la herramienta de la mediación. Pero además los administradores de fincas gestionamos inmuebles que están en régimen de alquiler de propietarios para terceros.

Dicho esto, ya entrando poco a poco en la cuestión que nos reúne hoy aquí, la problemática social que supone y que nosotros percibimos como administradores de fincas sobre la ocupación, desde nuestra perspectiva como administradores y como personas que estamos permanentemente en contacto con la realidad de los inmuebles y de los problemas vecinales —estamos al pie del cañón, como decimos, cada día—, pretendo trasladarles el problema de la ocupación tal como se ve en los edificios, en las comunidades. En primer lugar, me gustaría que ustedes fueran conscientes de una realidad, y es que la mayor parte de las ocupaciones se producen en pisos que forman parte de edificios en régimen de propiedad horizontal. No lo digo yo, lo dice la Universidad Rovira i Virgili, en la que existe una cátedra de Vivienda, la única que existe en toda Europa, que ha analizado este problema y ha podido constatar en sus informes que no solo la población de España está viviendo en su 80 % en fincas en régimen de propiedad horizontal —es decir, en fincas divididas por pisos—, sino que estas ocupaciones lógicamente se están realizando preferentemente, por razones estadísticas, en estos inmuebles. Por tanto vamos a centrarnos en esta situación.

¿Cuál es el perfil preferente de vivienda ocupada? Pues pisos que en un momento determinado están al alcance de personas que, por motivos diferentes —no voy a entrar de momento en cuál es el perfil esas personas—, deciden acceder a estos inmuebles. ¿Qué representa esto? Pues que en el piso ocupado en una finca en régimen de propiedad horizontal la primera consecuencia de esta ocupación es un problema de convivencia con el resto de los residentes que ostentan la posesión de estos pisos en la comunidad, y se recibe con mucha inquietud y sobre todo también con desconfianza. Las relaciones entre los residentes legales y los ocupantes ilegales evolucionan hacia una situación de angustia y después incluso de indignación. ¿Por qué? Porque comprueban que los ocupantes no limpian, no cuidan, deterioran el mobiliario comunitario, violentan las cerraduras del portal de la calle, hacen uso como cualquier otro de los servicios e instalaciones generales de la finca —evidentemente del ascensor, por supuesto, pero también me refiero a instalaciones generales que pudiera tener el edificio, como jardín o piscina incluso—, y siempre lo hacen obviamente sin contribuir en absoluto al sostenimiento de los gastos de los servicios de la finca ni de las cargas de mantenimiento que ello supone. Se producen también muchos conflictos o altercados convivenciales muy difíciles de gestionar para nosotros, derivados de amenazas e insultos entre unos y otros, molestias por ruidos, molestias por movimientos descontrolados de personas que entran y salen, que cambian y provocan mucha inquietud e incertidumbre en el resto de los residentes, pérdidas de seguridad y de confianza. Estas personas no suelen respetar —no nos vamos a engañar— las normas comunitarias de convivencia, por no citar, como ya se ha dicho aquí, los casos en los que los ocupantes manipulan los servicios de agua, luz y gas que pueda haber en el inmueble, conectando a los contadores de la comunidad los suyos propios. Ya ha habido consecuencias de actuaciones de este tipo que han provocado, cuando hablamos de gas, problemas de seguridad, con explosiones e incendios. No es una simple manifestación, sino que ha salido publicado en la prensa. En el dossier que les hemos entregado con motivo del anterior compareciente, pueden ver una publicación de un hecho sucedido en Tarragona, concretamente en Calafell, donde se descubrió que existía una finca ocupada cuando intervinieron los bomberos. Fue una sorpresa para el alcalde, que pensaba que esa finca no estaba ocupada. Como podrán ver ustedes por la publicación, conminó a los propietarios o residentes en Calafell para que denunciaran otros casos de ocupación y a las veinticuatro horas aparecieron treinta y ocho casos más. Conocen ustedes las posibilidades que tienen las comunidades de vecinos para actuar, pidiendo la intervención —insisto— de las fuerzas de orden público que pudieran ayudarles a resolver esta situación. No tienen demasiadas probabilidades de éxito, porque ya han escuchado los problemas que se les plantean por parte de los Mossos d'Esquadra, por ejemplo, con lo cual acudir a la vía administrativa

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 31

tampoco les supone ninguna solución. Les resulta inútil en la práctica, aunque sea por motivos como los que acabo de comentar. En definitiva, la única solución es la actuación que pueda llevar a cabo el propietario o el usufructuario de la finca directamente contra quien la ocupa.

Además de las consecuencias económicas y morales que supone para el propietario de un piso que se ve afectado por una ocupación, quiero poner de manifiesto, si me lo permiten, que desde el punto de vista social las comunidades de propietarios también están afectadas por las ocupaciones que se realizan de fincas ajenas. Estoy hablando de un conjunto de personas que están residiendo en estos pisos y que de repente se encuentran desamparadas. Esta es la percepción que ellos tienen y no solo por las consecuencias para su seguridad y para las personas que residen en esas fincas, en las que existe alguna de sus entidades ocupadas, sino también por la falta de atención, mantenimiento y conservación que supone para el inmueble la existencia de esta situación y su prolongación en el tiempo, que es lo que estamos observando. La solución de acudir a la vía judicial realmente no está resultando, no tranquiliza a los afectados ante estas situaciones, sobre todo por la duración de los procesos y por la dificultad que conlleva la ejecución de las sentencias.

El actual fenómeno de la ocupación ilegal no es aquel fenómeno de hace unos años, de hace unas décadas, en que existía un movimiento okupa que podía tener una raíz contracultural e incluso política o antisistema. No estamos hablando de esa situación. Actualmente, este fenómeno se ha extendido y ya no discrimina entre fincas abandonadas, sino que simplemente un piso que de forma puntual está vacío es candidato a la ocupación, sea público, privado, de una entidad bancaria o de una persona física, jubilada, que necesita esa vivienda para obtener unos ingresos que puedan complementar su fianza. Da igual. Un piso que se anuncia para ser ofrecido en el mercado de alquiler o para estar en el mercado de la compraventa tiene ya un reclamo para ser ocupado; es un candidato importante. Lo estamos viendo continuamente. La casuística es tremenda. No voy a hacerles un relato de las situaciones que nos han sido trasladadas por otros administradores de fincas de Cataluña y del resto de España. En Cataluña este fenómeno es más grave que en otros territorios, pero se está extendiendo. Hoy mismo han salido en la prensa unas quejas sobre las ocupaciones en Huelva. Estamos hablando del sur. Obviamente, en Madrid y en las grandes ciudades la ocupación se está extendiendo, pero también en las segundas residencias, en los lugares de veraneo. Muchas familias españolas que tienen esta opción afortunada de poder trasladarse en determinados periodos, también se están encontrando con estas ocupaciones de veraneo. ¿Por qué? Es sabido que la solución es a largo plazo y mientras tanto, obviamente, habrán disfrutado el periodo vacacional.

Por supuesto, compartimos la idea —no les quepa ninguna duda— de que una sociedad avanzada y de bienestar como la nuestra debe tener una asistencia social adecuada, con un parque público de viviendas suficiente para proporcionar las máximas opciones residenciales a aquellas personas vulnerables, con riesgo de exclusión residencial, ya sean autóctonos o personas que vienen de otros países. Esta situación que estoy comentando debe afrontarse como principio rector de las políticas sociales y económicas de la Administración. De acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, ese derecho lo tienen todas las personas, pero es la Administración quien tiene que promover esas políticas de cobertura social y residencial y hacer los esfuerzos necesarios para reunir ese parque suficiente para atender esas necesidades. Y también está el artículo 33 de la Constitución española. Es un derecho igualmente constitucional. Nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada, de utilidad pública o interés social, mediante el correspondiente procedimiento y la necesaria indemnización. Señorías, no es hacer política social ni económica del artículo 47 permitir o tolerar, como está ocurriendo en la actualidad, que la necesidad o ignorancia de ciertas personas, posiblemente con dificultades económicas o residenciales —no se niega—, sea aprovechada por ciertos grupos, mafias u organizaciones, como quieran ustedes llamarles, que se han profesionalizado utilizando resquicios que les permite nuestro sistema policial y judicial, haciendo de esta práctica indiscriminada un negocio interesante para estas organizaciones porque cobran ilegítimamente esas viviendas a los necesitados, a las personas que buscan una ubicación residencial; negocio porque se trata en muchas ocasiones de ocupaciones premeditadas, estudiadas y analizadas, ya sea, como he dicho, primeras o segundas residencias vacacionales, para obtener del propietario una compensación económica como condición para desocupar esas viviendas, compensaciones económicas que van, señorías, desde los 2000 hasta las 10 000 euros: si usted me indemniza, señor propietario, yo me marcho. Es un negocio y a esto se dedican, pero también es un negocio para las empresas, que, conocedoras de esta realidad lamentable, están surgiendo en este momento, empresas especializadas en la desocupación e instalación inmediata de puertas blindadas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 32

antiokupas. Así venden y promocionan sus productos, ofreciendo un sistema de seguridad mediante cámaras. Estas empresas que promocionan esta actividad tan triste están prosperando. ¿Por qué? Porque los principios de seguridad jurídica que nos proporciona nuestro procedimiento no son suficientes. Se necesita obtener esa posesión lo antes posible, no después de tres años, y en muchos casos los propietarios están desesperados para emprender la recuperación de lo que es suyo, la posesión de la finca.

Hacen falta respuestas, señorías, debe afrontarse esta realidad y buscar soluciones que den una salida eficaz a las distintas situaciones generadas por estas actuaciones de hecho —estamos de acuerdo, son actuaciones de hecho—, con el objetivo de recuperar esta estabilidad jurídica en una materia tan esencial como es la vivienda, como es la propiedad, como es la inversión máspreciada de las familias españolas, que es la propiedad inmobiliaria. En nuestra opinión —ya se ha dicho antes—, no son contradictorios ni deben confrontarse los artículos 47 y 33 de la Constitución española, ni pueden consentirse las, lucrativas o no, apropiaciones unilaterales de la posesión de una finca legítimamente adquirida por un ciudadano. Esto es lo que espera la mayoría de la población, los ciudadanos propietarios —no perdamos el objetivo—, mayoritariamente pequeños propietarios o usufructuarios que, no lo olvidemos, nutren a las arcas públicas para —entre otras— poder llevar a cabo su política de vivienda cada vez que acceden a una propiedad, nutren a las arcas públicas por los impuestos que se pagan. No nos olvidemos, son impuestos de todos los tipos y para todas las administraciones, desde el ITP en el momento que se adquiere la finca, al impuesto sobre sucesiones si se hace a través de la transmisión hereditaria, el impuesto sobre donaciones o la plusvalía municipal. Además, mientras mantiene esa propiedad cada año pagan el correspondiente impuesto sobre bienes inmuebles, el impuesto sobre el patrimonio en las comunidades que lo tengan —en Cataluña, obviamente, se mantiene—, amén de otras tasas municipales y autonómicas. Esos ingresos son muy importantes para las administraciones y los propietarios que hacen este esfuerzo para adquirir la propiedad y para mantenerla merecen una protección.

No podemos pretender que esta proposición de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil tenga toda la casuística y aglutine todas las situaciones posibles en las que se pueda dar esta situación de ocupación ilegal, pero, señorías, un esfuerzo de responsabilidad conlleva ofrecer herramientas adecuadas y flexibles para que los jueces, los operadores jurídicos y los ciudadanos encuentren medios suficientes y eficaces para proteger y respetar mayoritariamente los derechos que están en juego; no pueden ustedes no hacer nada y mantener la situación como está. Obviamente, si se hace alguna otra propuesta para mejorar, perfecto, pero no perdamos el objetivo. Estamos hablando de ocupaciones indiscriminadas, generalizadas que se están extendiendo no ya solo como un sistema de negocio sino también de vida, de residir en una vivienda en este país. Ante esta situación, somos conscientes de que la legislación procesal, civil y penal que tenemos no está ayudando a recuperar la posesión de la vivienda de una manera eficaz, no son cauces que la Administración de Justicia esté resolviendo de una manera eficiente. Evidentemente, los medios de la Administración son los que son, la ley no les va a proporcionar más medios, pero —y este es el objetivo y por tanto apoyamos esta propuesta— sí les va a permitir utilizar una herramienta, que es una medida cautelar consistente en que mientras se discute esa situación posesoria —se puede discutir y el ocupante va a poder tener opción a defender su derecho de la manera que se ha explicitado antes por otros intervinientes— se pueda recuperar la situación anterior en la que estaba esta finca antes de que se hubiera llevado a cabo un acto ilegal que, con todos los respetos, nadie puede defender, que es el de la ocupación. Por tanto, la medida cautelar es adecuada como primera acción instrumental de carácter procesal porque tiene este doble efecto que les vengo comentando de que se permite la continuación del proceso de forma sumaria e incluso el derecho de poder licitar una acción ordinaria por parte del ocupante que pueda considerar que tiene un derecho legítimo a estar en este inmueble y al mismo tiempo no se utiliza el proceso judicial como un instrumento dilatador por parte del ocupante o de la persona a la que está dirigida la demanda simplemente para retrasar esta desocupación.

El segundo comentario que quería hacerle a esta proposición es que nosotros no comprendemos muy bien los motivos legales por los que esta inmediata recuperación de la plena posesión de la vivienda se circunscribe exclusivamente a personas físicas y entidades sociales de la Administración y no se amplía también a las personas jurídicas. No todas las personas jurídicas son entidades financieras o bancos. La gran mayoría de las personas jurídicas —aunque a veces cuesta hacerlo entender— son pequeñas sociedades mercantiles o no, son sociedades familiares que, como también se ha comentado, muchas veces se han constituido entre hermanos o entre parientes para gestionar un patrimonio de la familia que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 33

se ha venido trasladando con el paso de los años y de las generaciones. Son sociedades constituidas como personas jurídicas y que obviamente no tienen ningún otro afán especulador más que el poder rentabilizarlo, como cualquier otro propietario o cualquier otra persona que en lugar de invertir en inmuebles lo ha hecho en activos, en bolsa. Es absolutamente legítimo, no podemos impedirles que puedan defender ese derecho cuando se está ante una situación tan grave como esta.

Para acabar, quería trasladarles la propuesta de reforma de un apartado de la Ley de Enjuiciamiento Civil, también el 250, del juicio verbal. Me refiero al apartado 7, cuando se requiere la protección sumaria de los derechos reales inscritos. Pues bien, cuando se utiliza la vía del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, sabemos por la Ley Hipotecaria y por la Ley Procesal que en estos casos, cuando se plantea una demanda para oponerse y poder contradecir dicha demanda el poseedor de la finca tiene que prestar una caución. Lo dice la ley y nadie ha dudado de que esta caución sea o no constitucional, evidentemente así está. Sin embargo, cuando hay una sentencia que condena en este procedimiento al perturbador al desalojo de la finca, este puede apelar, y esa apelación no requiere ninguna caución. Con lo cual, lo tiene muy fácil, se limita a esperar a la sentencia y apelará, no se le exigirá ninguna caución, ninguna garantía para poderlo hacer, a diferencia de cuando contesta a la demanda inicial y, por tanto, ganará con ello uno o dos años más para tener que desalojar esa vivienda; insisto, vivienda que en cualquiera de los casos puede ser primera o segunda residencia. Por tanto, bastaría con una incursión en el artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se refiere al derecho a recurrir en casos especiales. Bastaría con exigir también en esta segunda instancia la caución que se solicitaba en la primera.

Nada más y muchas gracias. Estoy a su disposición y, si puedo, contestaré amablemente a las preguntas que me hagan.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señor Vendrell.
A continuación, por el Grupo Parlamentario Mixto, tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señor presidente.

Gracias, señor Vendrell, por su exposición y por su aportación técnica a la mejora de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, en definitiva, intentamos que sirva para protegernos de este fenómeno que, como usted bien dice, está proliferando ahora en toda España, aunque en Cataluña se da con especial virulencia. De hecho, casi ninguno de los comparecientes ha negado que existiera el fenómeno, y tampoco lo ha negado ninguno de los portavoces aquí presentes. Hay que encontrar la mejor manera de poder ejecutar o llevar adelante una reforma legislativa que permita garantizar la propiedad privada y que, efectivamente, las políticas públicas de vivienda no recaigan en sus espaldas. Como usted bien ha dicho, por ello ya paga el propietario con todo derecho y con toda legitimidad sus impuestos, el mismo derecho y legitimidad que tiene a gozar de su propiedad privada sin tenerla expuesta a una eventual ocupación. Por tanto, hay un problema de vivienda que hay que solucionar por la vía pública.

Dicho esto, me gustaría saber si usted tiene alguna casuística o algún remedio para evitar precisamente las demoras y las dilataciones de los procesos porque, como usted sabe, al menos los abogados a veces nos dedicamos a intentar dilatar los procesos. Para ello, sin hacer nada ilegal, nos acogemos a lo que la norma no prevé. En este sentido, por las distintas comparecencias, parece que existen dos puntos algo débiles. Uno es la efectividad de la notificación al ocupante. Algún compareciente ha apuntado la necesidad de que fuese acompañado de la fuerza pública, de la Policía local o de un fedatario, de alguien que pudiese dar fe de que se ha entregado esta comunicación en el caso de que la persona que está en la casa no abra la puerta, no recoja la notificación o se niegue. O, si a su entender, sería suficiente la vía edictal para intentar no demorar mucho más el proceso.

El segundo punto débil que parece que tiene esta proposición sería el hecho de la autenticación del contrato que se pretende oponer cuando uno está demandado por haber ocupado. Hoy en día —y es cierto, lo hemos visto— se aportan documentos falsos. Para poder autenticar y atender al mejor derecho de la persona que ocupa, poder esgrimir este eventual título y justificar que no es falso, al igual que el que presenta la demanda tiene que presentar una escritura pública, ¿cómo podríamos autenticar este documento para poder dar veracidad de su contenido y demostrar que no es un documento hecho ex profeso, como está ocurriendo hoy en día en la práctica habitual? Porque, como usted y otros comparecientes han dicho, la picaresca abunda.

Muchas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 34

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señora Ciuró.

Por el Grupo Parlamentario Ciudadanos, tiene la palabra el señor Gómez Balsera.

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Gracias, señor presidente.

Muchas gracias, señor Vendrell, por su comparecencia y por habernos trasladado la óptica de las comunidades de propietarios, de cómo viven las comunidades de propietarios este problema de la ocupación ilegal.

Hago más las preguntas de tipo técnico que le ha trasladado mi compañera, la señora Ciuró. Por no repetirme y reiterarme, me gustaría preguntarle, por ejemplo, si cuando usted se ha referido a esta quiebra de la convivencia que se produce en las comunidades de propietarios, ¿esta quiebra se da siempre en todos los casos? ¿O cabría distinguir el supuesto de una familia que se encuentra en riesgo de exclusión y que ocupa la vivienda porque no tiene más remedio, del supuesto de las mafias, al que usted se ha referido, de las personas que se dedican a arrendar las viviendas a estas personas necesitadas o que comercian con la oportunidad de la ocupación, es decir, grupos organizados, grupos delincuenciales? ¿Se da siempre esta quiebra de la convivencia o hay matices? ¿Se pueden establecer diferencias? En el primer supuesto, personas en riesgo de exclusión, entiendo que *a priori* no debería haber una quiebra de la convivencia con el resto de los vecinos más allá de la quiebra de la cerradura, como usted ha relatado. Sería interesante conocer ese matiz.

Por otra parte, cuando los titulares de las viviendas no son personas físicas sino bancos o sociedades que gestionan patrimonio inmobiliario, ¿cumplen con sus obligaciones para con la comunidad puntualmente? Se lo pregunto porque hay mucha rumorología al respecto y, ya que tenemos aquí a un presidente de consejo de administradores de fincas, me gustaría que nos trasladara cuánta realidad hay acerca de esta cuestión. También me gustaría que me dijera si estos titulares —estos bancos o estas sociedades de gestión de patrimonio inmobiliario— acuden a los tribunales con diligencia a ejercer las acciones legales para recuperar la posesión de estas viviendas, o no tienen tanta urgencia como puede tener si el titular es una persona física. Es decir, si por falta de diligencia alargan de manera innecesaria estos problemas que se suscitan en la convivencia de las comunidades de propietarios.

Gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señor Gómez Balsera.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Confederado de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, tiene la palabra la señora Martín González.

La señora **MARTÍN GONZÁLEZ** (doña Lucía): Voy a intervenir muy brevemente.

A tenor de las afirmaciones que usted ha explicitado aquí en su testimonio, quería decirle que lo que de ninguna manera puede justificar esta medida es la frase: Hay familias que se van de fin de semana y les ocupan la casa, porque este no es el problema principal. La mayoría de las ocupaciones que se producen en este país no son de fincas de particulares, son de entidades financieras. Efectivamente, el problema existe y, por lo tanto, requiere soluciones. Pero, por puntualizar —de alguna manera en la pregunta del compañero de Ciudadanos se decía—, no todas las ocupaciones generan problemas de convivencia ni se rompe mobiliario ni hay incivismo. Hay gente que está ocupando para vivir, porque necesita un lugar para vivir y no para generar problemas o dedicarse a actividades delictivas. Usted también hablaba de que la gente manipula el gas, la luz, el agua; la gente tiene esa mala costumbre de vivir con luz, de cocinar y de ducharse. No sé si usted la tiene o no, pero mucha gente que vive ocupando sí la tiene.

Habla usted de las mafias. Repito que muchos hemos dicho, no solo grupos políticos sino también comparecientes, que en ningún momento se ataca específicamente a las mafias, que en todo caso existen otras vías para hacerlo, pero esta proposición de ley en su articulado no lo hace. Usted decía que el problema de fondo aquí es la inseguridad jurídica de los procesos y yo vuelvo a negarle la mayor —y también lo ha dicho algún otro compareciente—, el problema jurídico de fondo es una vulneración del derecho a la vivienda. Por muchos procedimientos judiciales más rápidos que haya, si esos pisos luego no se ocupan, no sirven para vivir y continúan vacíos van a volverse a ocupar porque hay gente que tiene necesidad imperiosa de vivir bajo un techo. Y a día de hoy tenemos un parque público que no llega al 1 %. Por tanto, este problema va a seguir existiendo.

Finalmente, usted hablaba de cómo las políticas públicas están obligadas a garantizar el derecho a la vivienda mediante la promoción de ese parque público que no tenemos. Yo le pregunto si no cree también

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 35

que esas políticas públicas deben garantizar el derecho a la vivienda, garantizando el realojo de las familias que estén en exclusión residencial y vivan ocupando o, por ejemplo, garantizando que este tipo de procedimientos que se quieren impulsar con esta proposición de ley sirvan para pequeños propietarios que deben recuperar su vivienda para vivir en ella o porque tienen una dificultad económica, pero no para otros. Creo que eso también es trabajar para garantizar el derecho a la vivienda y, de hecho, nuestras enmiendas van a ir en ese sentido.

Simplemente, una curiosidad. Como administradores de fincas que estáis gestionando estos pisos —y en estas nuevas realidades existen estos problemas—, no sé si aparte de gestiones más jurídicas y procesales que debéis llevar, también tenéis equipos de mediación que puedan trabajar en estas situaciones. A lo mejor serían útiles y deberíais poner recursos para ello.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señora Martín.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Ramón Utrabo.

La señora **RAMÓN UTRABO**: Muchas gracias, presidente.

En primer lugar, quiero darle las gracias al señor Vendrell por su comparecencia de esta mañana en la tramitación de esta proposición de ley. Quiero decirle que, al igual que algunos compañeros y compañeras han manifestado, no comparto al cien por cien el estereotipo que usted ha dibujado sobre las personas que pueden llevar a cabo una ocupación. Por ello me sumaría a la pregunta que ha hecho el compañero de Ciudadanos de si realmente todas las personas que ocupan en situación de ilegalidad alguna propiedad responden a ese perfil. También me sumo a la que ha hecho respecto a otros propietarios que no residan allí, si están al corriente de pago. Personalmente, como propietaria, me consta que no siempre es así, sino que en procedimientos de embargo o de fincas titularidad de entidades bancarias, por ejemplo, no siempre se está al corriente del pago de los servicios de la comunidad. Me gustaría que me dijera si eso es así en la práctica o lo que yo conozco son casos aislados.

Estamos ante un problema que, evidentemente, está ahí, somos todos conscientes de ello y coincido con usted en que tenemos que defender el derecho a la propiedad. Pero creo que, aparte de defender ese derecho que está contemplado constitucionalmente, tenemos que conciliar ese derecho a la propiedad con la protección de las personas que estén en especial situación de vulnerabilidad. Comparto con usted —vaya por delante— que las políticas sociales, evidentemente, no tienen que recaer en las espaldas de los pequeños o de los grandes propietarios que legítimamente hayan adquirido sus propiedades. Lo que no comparto es que siempre empecemos —como se dice vulgarmente— la casa por el tejado, porque —lo he dicho antes y lo vuelvo a repetir— parece que es más fácil o más rápido legislar para proteger a las personas que están en mejor situación que para amparar a las personas que están en situación de vulnerabilidad. Comparto que hay que conciliar esos dos derechos, el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda y a la protección de las personas que estén en situaciones especiales de vulnerabilidad. Por ello, me gustaría preguntarle si en casos como este o similares considera usted que es importante la estrecha colaboración y coordinación con los servicios sociales. Las enmiendas que vamos a presentar a esta proposición de ley van en el sentido de estrechar esa colaboración y coordinación con los servicios sociales para que estas personas no queden desamparadas y puedan acceder a la red y a los servicios que se ofertan desde los propios servicios sociales.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señora Ramón.

Para finalizar, por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra don Carlos Rojas.

El señor **ROJAS GARCÍA**: Muchísimas gracias, presidente.

Muchas gracias, señor Vendrell, por sus opiniones y por sus aportaciones a este proyecto de ley. Apuntamos desde el Grupo Popular su aportación a la reforma del artículo 449 de la ley en casos especiales y la posibilidad de caución en la apelación. Usted ha relatado una situación que ven en el día a día como administradores de fincas porque son ustedes los más cercanos al problema y quizá los que tengan también soluciones encima de la mesa. Por eso nos parece muy importante su visión global de la situación, de la problemática y de cómo se pueden buscar las soluciones porque, como usted ha dicho, son ustedes los que están al pie del cañón.

Señor Vendrell, aquí hablamos, como usted bien ha dicho, de dos derechos constitucionales protegidos en dos artículos de la Constitución y que taxativamente han de ser protegidos de forma integral. Es decir,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 36

no se pueden hacer partes o no se pueden derivar distintas consideraciones que desvirtúen el articulado de nuestra Constitución o desvirtúen lo que quiere proteger precisamente ese principio, que es el derecho de propiedad, el derecho a la vivienda. Este proyecto de ley tiene un objeto claro, que es la defensa de la posesión. También se hace frente desde lo queremos legislar a organizaciones delictivas que ofrecen la ocupación como una forma más de acceso a la vivienda, como usted bien ha relatado. Lo que se pretende hacer por tanto aquí, en el Congreso —y por lo que decían otros portavoces estamos viendo que hay un alto grado de consenso en el objetivo que queremos alcanzar—, es conseguir a través de una modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil un procedimiento ágil y rápido para desocupar viviendas poseídas de manera ilegal frente a un proceso actual que no da respuesta tan inmediata, tanto desde nuestro punto de vista como también desde el suyo, por lo que acabamos de ver en la exposición, y coincidimos. Por tanto, tenemos que buscar un método siempre, por supuesto, con ajuste a la legalidad y a la protección de esos derechos, pero que pueda dar inmediatez a un mundo cambiante donde el derecho se enfrenta a nuevos desafíos, por lo que nosotros tenemos también la responsabilidad de afrontar esos desafíos y darles respuesta, buscando siempre una protección social para las familias más desestructuradas que tengan esos problemas de acceso a la vivienda. Este es, por supuesto, un primer y claro objetivo del legislador: ayudar a los más necesitados.

Señor Vendrell, se necesita, en efecto, una litis sobre la posesión ágil y eficaz y el objeto es, como se ha puesto aquí de manifiesto en reiteradas comparecencias, la defensa del titular de la posesión, bien sea el titular de la propiedad o el arrendatario, y poner coto a la perturbación del uso y disfrute de una posesión que ha de ser del todo pacífica. Se ha comentado aquí que hay dificultades en las notificaciones, como es sabido históricamente, y el derecho se topa con esta dificultad. A su juicio, ¿cuál sería la vía para solucionar esta problemática? Este aspecto lo ha comentado también la portavoz del Grupo Mixto en relación con algunas cuestiones que se han planteado ya aquí en cuanto a la notificación, es decir, cómo se notifica, si con agentes de autoridad o de qué forma. También nos interesa mucho su experiencia y su opinión como administrador de fincas sobre la rotación de las personas en la ocupación, aspecto que aquí se ha puesto de manifiesto como fenómeno que está ocurriendo en la actualidad y que se ha denominado también como multiocupación de una propiedad, de un piso. Son situaciones que bordean permanentemente la ley.

Señor Vendrell, nos interesa mucho su pronunciamiento —ya lo ha hecho en parte— sobre que el procedimiento se dirija solo a las personas físicas o entidades sociales o administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda social. Al respecto, ya nos ha dicho algo que es rigurosamente cierto: las personas jurídicas no son solo los bancos, ni mucho menos. Queríamos conocer su opinión más en profundidad sobre la exclusión de las personas jurídicas en este proyecto de ley como legitimación activa. ¿Cree que limitar la participación de las personas jurídicas puede debilitar el proyecto de ley que estamos tratando y el objetivo que queremos alcanzar?

El contenido esencial, como decíamos, no es lanzar la finca sino retener la posesión y sería muy interesante conocer su opinión como experto en gestionar las relaciones vecinales sobre algo que ha puesto de manifiesto al principio de su intervención y la problemática con lo que se pretende legislar. Usted decía que la ocupación al final deriva en una situación nueva con respecto al resto de residentes legales y creo que eso es una realidad que está pasando y que al final también deriva en preocupación y en angustia y, como usted ha dicho, en indignación.

Hablamos también de legitimación pasiva, a quiénes se demanda, la rotación de los ocupantes, que se ha mencionado anteriormente, así como los problemas con las notificaciones. Igualmente se ha puesto de manifiesto lo que es la ocupación como filosofía de actuación. Es decir, esto no es que surja de repente, sino que muchas veces viene direccionado en páginas de Internet o en una filosofía de lo que se debe hacer, con un modo de actuación directo y dirigido básicamente a la problemática que estamos viendo.

En su intervención, usted asevera su acuerdo con la medida cautelar. En las medidas cautelares *ad inaudita parte*, como dice el proyecto de ley, ¿habría que permitir la contestación de los demandados en un plazo breve, de pocos días, o eso dificultaría más la acción? Porque aquí por algún compareciente se ha expuesto esa posibilidad.

Termino, señor Vendrell, expresando algo que creo que es muy interesante. Volviendo al principio de su intervención, cuando decía que estaban ustedes al pie del cañón —que es rigurosamente cierto—, me gustaría conocer su experiencia en la mediación con los servicios sociales cuando se produce una recuperación de la posesión, en aras también a lo que decía la portavoz socialista en su intervención y la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 37

preocupación que tenemos todos aquí porque haya una actuación rápida, rapidísima, al mismo tiempo de los servicios sociales y municipales, bien coordinados con todas las personas que también participen obviamente en esa recuperación de la posesión como auxiliares del ámbito judicial para poder tener una actuación conjunta y dar protección a esas familias. ¿Cuál su experiencia hasta el momento y cómo cree que podrían participar ustedes en este proyecto global y común?

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señor Rojas.

Para dar respuesta a las cuestiones que han sido planteadas, tiene de nuevo la palabra el señor Vendrell.

El señor **PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA-LLEIDA** (Vendrell Santiveri): Señor presidente, me ha solicitado usted rapidez, pero realmente es imposible después de unos comentarios tan atinados como los que he oído por parte de sus señorías, pero, en la medida de lo posible, procuraré abordar las máximas cuestiones posible.

Empezaré por la señora Ciuró, que ha sido la primera interviniente. Respecto al problema de la notificación al ocupante, tema que también ha planteado el señor Rojas, diré que los ocupantes son personas que pueden tener una situación estable, pero no es lo habitual. La realidad es que hay movimientos permanentes de residentes que se trasladan esa posesión entre ellos y funcionan de este modo. Un procedimiento puede iniciarse ante un determinado ocupante que puede ser que no permanezca pocos días después, cuando ya el procedimiento sumario ya está avanzado. Pero, ¿cómo ha de iniciarse ese procedimiento sumario? Sinceramente, pienso que la solución que se está aplicando por la misma ley procesal en los desahucios por falta de pago podría ser utilizable también para estos supuestos. En los desahucios por falta de pago, los arrendatarios cuando dejan de pagar desaparecen de la vivienda en muchas ocasiones, se marchan y no hay nadie que pueda recibir esa notificación; incluso, en ocasiones, pueden poner en su lugar a otras personas para que mantengan esta situación transmitiéndose estos títulos, no como tales sino como posesorios en el caso de estas personas que sustituyen al titular arrendatario. Y las notificaciones se practican en la forma que establece el artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cierto, modificado muchas veces a través del procedimiento de desahucio por falta de pago. Basta con una notificación en la finca; si existe alguien que la recoja, se recoge; y si no, se lleva a cabo esta notificación por vía edictal, aunque no se reciba personalmente por el destinatario. Al ocupa a veces podemos identificarlo; hay procedimientos para identificarlo previamente, pero podemos no identificarlo —que es lo más habitual— porque ya se preocupan ellos de que no se les identifique, forma parte del protocolo que tienen ustedes en este dossier que les he trasladado: no identificarse en ningún caso. Por lo tanto, no nos parece que sea una nueva herramienta la posibilidad de demandar a los ignorados ocupantes, si no es posible personalmente, a través de la vía edictal. En cuanto a la autenticación del contrato que comentaba usted, es cierto, señora Ciuró, que se puede plantear una dificultad porque el ocupante aprende enseguida que traer un documento da una apariencia de título, pero esa apariencia obviamente tiene que ser de alguna manera contrastada. A lo mejor esa legitimidad que pueda tener ese título sería suficiente si determinado título que pueda tener —obviamente, de fecha anterior a la acción desocupatoria por parte del titular— pudiera estar visado por parte o bien de la agencia de la vivienda de cada comunidad autónoma o de la entidad que registra los contratos de arrendamiento, si se trata de un contrato de alquiler, porque la obligación de todo arrendador es registrar ese contrato. En Cataluña se hace en Incasòl, pero en otras comunidades autónomas están las agencias de la vivienda que se ocupan de esta anotación del documento. Así ya tendríamos una apariencia de buen derecho. Hay fórmulas para justificar realmente la autenticación de ese título ocupacional.

En cuanto al señor Gómez, efectivamente es cierto lo que usted comentaba de las quiebras de convivencia que se plantean cuando se produce una ocupación en las comunidades de propietarios. Yo les he relacionado problemas que se están produciendo; no todos los ocupantes ocasionan todos estos problemas; hay algunos que violentan de una manera y otros, de otra. Antes de comparecer ante ustedes, hemos solicitado a los administradores de fincas de Cataluña que nos dijeran experiencias de situaciones, de dificultades convivenciales o no, y solo he recibido datos de dificultades convivenciales, no he conocido ningún caso de ocupación en que no haya habido ningún problema en absoluto, en que el ocupante haya estado cumpliendo con sus obligaciones como cualquier otro copropietario o residente en el mantenimiento de la escalera, en limpieza de la finca. No he sido partícipe de esta información; eso no significa que no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 38

haya ocupantes que no den problemas de convivencia, pero le aseguro que los problemas se plantean mucho más a menudo que los casos en que no hay.

Usted me preguntaba sobre los bancos que incumplen sus obligaciones comunitarias. Esta ha sido una de las batallas de los administradores de fincas todos estos años de crisis. Los bancos eran los primeros morosos en las comunidades de propietarios; hemos actuado contra los bancos, hemos presentado multitud de acciones judiciales por impagos de la deuda comunitaria. Al final se acaba cobrando, obviamente, porque los bancos son solventes, pero hemos tenido que llegar a embargos para poder cobrar esta deuda, que se iba ampliando. El problema, además, es que antes de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando se transmitía una finca de un banco el adquirente solo pagaba el último año, con lo cual el banco, que había dejado de pagar cuatro, se iba de rositas, no paga los otros tres años que había dejado de satisfacer. El adquirente, con satisfacer el último ejercicio, ya había cumplido legalmente. Obviamente, esto lo hemos podido solucionar con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en Cataluña y también en el resto del Estado. En este momento en Cataluña son cuatro años los que tienen que pagarse por parte del adquirente a la comunidad. ¿Por qué? Porque una comunidad es un interés a proteger; la comunidad lleva a cabo una función muy importante, que es la protección del patrimonio inmobiliario de este país. Si los edificios no se mantienen —y para ello hace falta que todos contribuyan, todos: los propietarios, los residentes y los que están usando esos servicios generales—, perdemos algo muy importante.

Señora Martín, usted ha afirmado que la mayoría de las ocupaciones no son a particulares. No sé de dónde saca usted esa información; sinceramente, no lo sé. La información que tiene la cátedra de la vivienda es muy distinta; la mayoría de las ocupaciones son a privados, no a bancos; lo fue en su momento, pero ya no es así. Y la gente cuando accede a una vivienda necesita agua, luz y gas. Claro que sí, pero no la de los demás; no la de la comunidad de propietarios. ¿Es la comunidad de propietarios la tutora de estas personas? ¿Tiene que protegerlas la comunidad o deberían darse de alta de esos servicios y pagar a las compañías? Muchos pisos que se ocupan están desocupados, es cierto, pero no están vacíos en el sentido etimológico. Pueden estar en rehabilitación o pueden estar en la oferta del mercado de alquiler o pueden estar para vender o pueden estar como el de esta señora que yo comentaba que está en una residencia y que había decidido dejar el piso y trasladarse a una residencia. Necesitaba alquilar el piso y poder satisfacer el coste de esa residencia. Pues en ese periodo de transición es cuando se ocupan estos pisos. No están vacíos desde el punto de vista legal; en ese momento están desocupados, pero no están libres para poder ser apropiados por parte de terceras personas. En Cataluña, los administradores de fincas formamos parte, en cumplimiento de una ley que se aprobó, la Ley 4/2016, de lo que se llaman las Chase. Las Chase son unas comisiones de vivienda y asistencia ante situaciones de emergencia social. Formamos parte de ellas, aportamos, sugerimos y buscamos soluciones a estas personas, a estas familias que puedan estar en esta situación de riesgo de exclusión residencial. Les damos soluciones y buscamos alternativas ocupacionales. Este es el procedimiento y no podemos obviar la solución reglamentaria y administrativamente establecida. Estos son los cauces establecidos para solucionar estos problemas y no podemos prescindir de estos cauces y solucionar estos problemas mediante la promoción de las ocupaciones de pisos de otras personas que también tienen sus problemas y si no los tienen se los estamos ocasionando si no actuamos inmediatamente contra ellos. No puedo ser más específico.

La señora Ramón me ha preguntado cómo se concilian ambos derechos constitucionales. Efectivamente, el problema es la compatibilización de esos derechos constitucionales de manera que uno no se imponga sobre el otro ni viceversa. Entendemos que hay que buscar la fórmula. Las políticas sociales de vivienda corresponden a las administraciones públicas. Evidentemente, el parque de viviendas que tiene la Administración pública en este momento es un 2 %, es posiblemente insuficiente, pero habrá que incrementarlo. Nosotros tenemos acuerdos con algunas administraciones locales, de tal manera que procuramos incentivar a los propietarios para que aporten a la bolsa municipal o autonómica de alquiler pisos en régimen de alquiler sostenible, que es como llamamos al alquiler bajo, al alquiler social. Buscamos maneras para convencer a los propietarios de que entreguen esas propiedades y que puedan ser utilizadas con esta finalidad; promovamos esta solución si no son suficientes las que en este momento existen. Evidentemente, hay que coordinar con los servicios sociales estas desocupaciones, el proyecto ya lo tiene en cuenta y requiere al secretario o letrado de la Administración de Justicia para que notifique cada vez que se va a producir una desocupación, de hecho ya está aplicándose esto en Cataluña respecto a los desahucios por falta de pago. ¿Y cómo está funcionando? Bien, bastante bien; son lentos porque en este país todo funciona lentamente, la justicia también, pero a veces la lentitud de la justicia puede ser

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 39

aprovechada por la lentitud de la Administración pública para proporcionar viviendas. Esto se está solucionando para los que estén realmente en esta situación residencial. También me he encontrado muchas veces con arrendatarios que solicitan esta vivienda alternativa y cuando se produce el lanzamiento nos encontramos con que no hace falta porque ya tienen un amigo o un pariente que les da otra ubicación para poderse establecer, con lo cual el esfuerzo que se ha hecho ha sido bastante inútil.

En cuanto a la intervención del señor Rojas y lo de las personas jurídicas que comentaba —le agradezco mucho sus palabras en reconocimiento de nuestra actividad profesional; realmente a veces es poco reconocida—, efectivamente nosotros consideramos que las personas jurídicas también deberían ser beneficiadas por esta reforma procesal porque, como ya he explicado, muchas personas jurídicas, por no decir la gran mayoría, son entidades patrimoniales, sociedades familiares que tienen esta forma de gestionar ese patrimonio, y por qué les vamos a negar esta protección de la propiedad igual que a cualquier otra persona física. Si estamos preocupados por que no sean entidades financieras las que se puedan beneficiar de esta reforma, busquemos otras alternativas, como podría ser que no se pueda aplicar a pisos que hayan sido objeto de ejecuciones hipotecarias por parte de estas entidades que piden esta protección. No lo sé, pero no pongamos en el mismo saco a todas las personas jurídicas porque realmente salen muchos perjudicados.

Sobre la actuación de los servicios sociales, creo que ya he contestado. En la mayoría de los casos la experiencia personal que hemos tenido en Barcelona ha funcionado; en otros ayuntamientos el esfuerzo que se haya podido hacer quizá sea menor y por lo tanto no hay tantas alternativas, pero en las grandes urbes que yo conozco, las que están en el entorno de la ciudad de Barcelona, o sea, la corporación metropolitana, esto está funcionando, ya sea a través de pisos que son parte de la bolsa de los ayuntamientos, ya sea a través de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. A veces las mismas ocupaciones son las que están impidiendo tener más pisos porque se están ocupando pisos públicos, pisos para atender a estas necesidades sociales. La Agencia de la Vivienda en Cataluña tiene cuatrocientos pisos ocupados, ¿cómo es posible que no se pueda actuar contra esta situación? Esta reforma obviamente también va a tratar de poner solución a esta cuestión. Pero esos pisos ocupados que podían haber sido entregados para situaciones de emergencia habitacional, no van a poder ser entregados porque en la situación actual estamos manteniendo una actitud de beligerancia favorable, en favor de estas ocupaciones si no actuamos en contra. Por tanto, evidentemente esta ley puede ser un apoyo para que esto no continúe siendo así. Por tanto, insisto, la vamos a apoyar.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Muchísimas gracias, señor Vendrell, por su intervención y por su colaboración con esta Comisión en relación a esta proposición de ley.

Suspendemos la sesión un minuto para despedir al señor Vendrell. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR LÓPEZ CHOCARRO, PRESIDENTE DEL CONSELL DE COLEGIS DE PROCURADORS DE CATALUNYA. (Número de expediente 219/000709).

El señor **PRESIDENTE**: Pasamos a la última de las comparecencias del día de hoy y lo hacemos dando la bienvenida a don Ignacio López Chocarro, presidente del Consell de Colegis de Procuradors de Catalunya. Le damos la bienvenida y le agradecemos su presencia en esta Comisión. Tiene la palabra.

El señor **PRESIDENTE DEL CONSELL DE COLEGIS DE PROCURADORS DE CATALUNYA** (López Chocarro): Gracias, señor presidente. Buenos días a todos.

En primer lugar, me gustaría empezar mi intervención agradeciendo, cómo no, la invitación para intervenir en esta Comisión en representación de los procuradores de los tribunales y en concreto de los más de mil profesionales de toda Cataluña a quienes represento hoy. Señorías, ustedes se preguntarán qué les puede aportar mi intervención. Yo creo que mi intervención les puede aportar una visión práctica, una visión real de lo que sucede en estos procesos de ocupación desde la perspectiva de un profesional que interviene desde el mismo momento de la presentación de la demanda, incluso en ocasiones antes de la presentación, hasta lograr la completa ejecución de la sentencia con la práctica del lanzamiento, diligencia en la que, como ustedes se podrán imaginar, hemos vivido situaciones muy difíciles de describir y que han provocado, por ese conocimiento tan directo que tenemos los procuradores —como verán al final de mi intervención—, que nuestro colectivo haya sido especialmente sensible con la situación de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 40

grave crisis económica y el drama de los desahucios que se ha vivido y que por desgracia sigue afectando a nuestro país.

Estoy seguro de que la realidad que les voy a describir, señorías, demasiado alejada en ocasiones del texto de la ley, les debería facilitar el camino para tomar una decisión acerca de seguir adelante o no con el texto de la reforma que hoy se debate. La mía, como no puede ser de otra forma, va a ser una intervención estrictamente técnica ya que entiendo que los colegios profesionales no estamos para hacer política y en cambio sí estamos para buscar la excelencia en la prestación de nuestro servicio a los usuarios de la justicia, intentando colaborar al máximo con los órganos judiciales para agilizar la tramitación de los procedimientos judiciales, que, en definitiva, es lo que se está tratando hoy aquí.

Como han sido ya muchos los operadores jurídicos y profesionales que han intervenido en esta Comisión —hoy me toca a mí ser el último—, voy a hacer un esfuerzo para no cansarles, no repetir ideas, y me voy a centrar básicamente en el juicio verbal que recoge el párrafo séptimo, el 250.1.7.º, el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, puesto que sin duda en mi modesta opinión, al menos con el texto de la ley en la mano —importante: con el texto de la ley en la mano—, es el procedimiento que mejor respuesta debería dar para garantizar una rápida tutela que responda a este fenómeno de la ocupación ilegal y que, como podrán comprobar también en mi intervención, tampoco es la solución adecuada que nos permita decir, tal y como se ha hecho por alguno de los ilustres intervinientes en esta Comisión, que con la actual LEC ya disponemos de los mecanismos adecuados para responder a esta situación. No voy a referirme a los procedimientos de usurpación previstos en el artículo 245 del Código Penal ni tampoco a la Ley orgánica de protección de la seguridad ciudadana, sin perjuicio de hacerlo, si ustedes lo desean, en el turno de preguntas, ya que no son ahora objeto del proyecto que se debate.

Entrando ya en la vía civil, los procedimientos que existen, la vía del interdicto para recobrar la posesión, a pesar de lo que se ha dicho en esta Comisión, no me parece ni mucho menos la solución, ya que con esa tutela sumaria, sin medida cautelar, insisto, es un procedimiento que nos aboca a una larga espera, y tampoco el procedimiento del juicio precario, que después de muchos titubeos jurisprudenciales parece pacífico que por fin pueda ser una vía para recuperar la posesión ilegítima o sin título, sin tener que estar, como saben ustedes, a la dicción literal del artículo 250.1.2 que se refiere a las fincas cedidas en precario. Insisto, tampoco esta vía del juicio de precario supone una rápida respuesta pues su tramitación —con el recurso de apelación incluido— nos lleva más allá de dos años de espera sin que tampoco, y eso es importante, en estos supuestos se suela conceder la ejecución provisional de las sentencias.

Con este resumen inicial, uno se pregunta: ante una situación de ocupación, ¿qué hay que hacer? Parece que hay que optar por el verbal del artículo 250.1.7.º, el que protege los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Cuando uno analiza brevemente los preceptos que regulan este procedimiento, de su lectura llega a la conclusión de que no solo no necesitamos ninguna reforma sino que incluso el legislador del año 2000 ya se adelantó en el tiempo e instauró mecanismos de adecuada respuesta a la situación que ahora nos trae aquí.

Empecemos el análisis con la demanda, artículo 439.2. Es importante señalar que obligatoriamente se deben expresar las medidas cautelares necesarias para asegurar la sentencia bajo riesgo —importante también— de que en caso contrario, en caso de que no se propongan estas medidas cautelares, el juzgado te puede inadmitir a trámite *ab limine* la demanda. Pregunto: ¿El legislador ya, haciendo obligatorias estas medidas cautelares, estaba pensando en unas medidas cautelares anticipativas? Además, también en la demanda se ha de hacer constar —aquí sí que el legislador permite la renuncia— la caución que debe prestar el demandado si quiere contestar a la demanda —quédense con esta idea: caución para contestar a la demanda, a la que me referiré más adelante—, una caución con la que se responda de los frutos que puede haber percibido, de los daños y perjuicios causados e incluso de las costas del juicio. Uno va leyendo el texto de este procedimiento, cómo se regula —insisto, con estos requerimientos previos— y parece que, a poco que se cumplan los plazos previstos en la ley, en apenas tres meses podríamos recuperar la posesión, pero van a ver ustedes que esto tampoco es así.

Con respecto a las medidas cautelares, que parecían anticipativas, parece un trámite solicitar la inmediata posesión, y digo trámite porque dicha medida es desestimada de plano por los juzgados diciendo que se trata de una medida anticipativa del fallo. Les puedo decir que en más de treinta años de experiencia profesional, jamás he visto que en un procedimiento de este tipo, aún a pesar, insisto, de ser obligatoria la petición de la medida cautelar en la demanda, se haya concedido esta medida cautelar. Pero, insisto, como es obligatoria la solicitud, so pena de ver inadmitida *ab limine* la demanda, la solicitamos. A veces la vestimos en una medida cautelar —diría yo, un poco etérea— diciendo que se le

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 41

obliga al ocupante a mantener en el estado en que se encontraba la finca ocupada; es decir, un papel mojado porque no sirve absolutamente para nada. Es verdad que empezamos a encontrar alguna audiencia que, de forma aislada, vía recurso de apelación contra la resolución inicial inadmitiendo la demanda, ha permitido, al igual que sucede con el tema de la caución, que la parte actora renuncia esa medida cautelar y pueda seguir tramitando el procedimiento. Hasta hace pocas fechas, aunque no se prestase la caución, teníamos que pasar por el trámite de la vista.

Sobre la caución quiero decirles que en el 90 % de los casos —y me quedo corto, yo diría que en el 95% de los casos— no se presta la caución. Entonces nos preguntamos: Si no se presta la caución, teóricamente seguimos con el texto de la ley —artículo 444.2— de forma muy tasada, ¿si no hay caución no se puede contestar a la demanda? Entonces la siguiente pregunta es: ¿Si no se puede contestar a la demanda, por qué no vamos inmediatamente a la sentencia y luego a la ejecución de la misma? Insisto, no hemos prestado la fianza y parece —como no han podido contestar la demanda— han quedado fijadas las posturas en el proceso. Tenemos una foto del proceso en el que el demandado no ha contestado y —como ha dicho el señor Vendrell, que me ha precedido anteriormente en el turno de palabra— el demandado, si no ha prestado caución para contestar a la demanda, tampoco va a poder apelar gratuitamente esta sentencia. Pues bien, esta cuestión se viene planteando día sí y día también en los juzgados de primera instancia, en los cuales ese demandado —que en este procedimiento no ha prestado la caución y luego no ha comparecido a la vista cuando se celebraba—, cuando se dicta la sentencia, pretende apelarla sin caución. Los juzgados de primera instancia le deniegan el recurso de apelación y luego nos encontramos con que, vía recurso de queja contra esta denegación, las audiencias provinciales vienen a decirle que es verdad que no ha dado cumplimiento a lo que dice el artículo 444 pero que le van a admitir el recurso de apelación porque igual puede hacer otras alegaciones. Tomen nota importante: A los arrendatarios no se les permite apelar las sentencias —como también se ha dicho antes— cuando declaran la resolución de un contrato de arrendamiento sin estar al corriente de pago de las rentas —artículo 449— y, en cambio —y perdonen la expresión—, a los ocupantes les sale gratis la apelación, con el grave perjuicio que esto le supone al titular de la vivienda, pues además —no lo olviden— este tipo de recursos no tienen ninguna tramitación preferente ante las audiencias provinciales. Insisto, fíjense, el arrendatario con contrato que, por ejemplo, por un problema de necesidad se ha quedado en el paro, no puede pagar las rentas y tiene que apelar la sentencia que declara el desahucio, este señor, obligatoriamente —artículo 449—, tiene que ponerse al corriente de pago de las rentas y, en cambio, el ocupante parece que es de mejor condición. Me pregunto si esto tiene algún sentido.

Ahora doy marcha atrás y me voy al momento —que también les preocupa mucho a ustedes— de la admisión a trámite de la demanda y de la citación a los ocupantes, citación primero para la comparecencia en que se debe fijar la caución y luego para emplazarles a contestar la demanda. Sin perjuicio de que desgraciadamente no hay ni un solo juzgado de primera instancia que lo haga igual, no hay manera de ponerse de acuerdo en algo tan sencillo como es cómo fijamos la caución, si lo hacemos mediante una vista o si le damos un plazo de cinco días y luego le damos el plazo para contestar la demanda. Sin perjuicio de esto, permítanme que les diga, y me detenga brevemente, que en la última reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley 42/2015 —recuerden ustedes, octubre de 2015— se estableció un trámite de contestación escrita dentro del plazo de diez días para todos los juicios verbales y esto ha supuesto un importante retroceso en la teórica rapidez de estos procesos verbales de tutela sumaria o de efectividad de derechos reales inscritos. Creo que aquí debería revisarse esta reforma estableciendo de nuevo la contestación oral en el acto de la vista para este tipo de procedimientos. Ya sé que ustedes me pueden decir que el artículo 438, también por la vía de la Ley 42/2015, fue reformado y no es obligatoria la celebración de la vista. Es verdad, pero les puedo decir que la experiencia práctica nos demuestra que ahora, aunque la vista sea potestativa, con el trámite de contestación escrita los procedimientos se dilatan muchísimo más.

¿Y qué sucede en cuanto a la situación de los ocupantes? O no se les encuentra y te exigen identificarlos o, cuando los has identificado, luego —antes del juicio, y por supuesto momentos antes cuando no minutos antes de la práctica del lanzamiento—, aparecen otros con la finalidad de paralizar el lanzamiento y, créanme, lo paralizan. Ha costado mucho que la jurisprudencia menor de nuestras audiencias poco a poco fuese admitiendo como legitimados pasivamente en ese tipo de demandas a los ignorados ocupantes, sin exigir la expresión inicial en la demanda del nombre y apellidos de los mismos. Yo creo que, *de lege ferenda*, no estaría de más recoger esta situación en la ley, aprovechando quizás la presente propuesta de reforma, introduciendo para estos supuestos una modificación en el artículo 6 de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 42

la Ley de Enjuiciamiento Civil en la que se estableciese como parte legitimada pasivamente a los ignorados ocupantes o una expresión similar, sin perjuicio de que luego durante el *iter procedimental*, durante la tramitación del procedimiento, los puedan allegar a identificarse y sin que tampoco —y es importante— esa aparición de ocupantes a los que nosotros llamamos «en cascada» pueda impedir la ejecución de la sentencia ni tampoco, ni mucho menos, la posible medida cautelar que ahora se debate.

Para cerrar el círculo también deberían agilizarse los mecanismos de depuración de ocupantes que en sede de ejecución establecen, como saben ustedes, los artículos 665 y 704 de la ley. ¿Por qué? Porque tendríamos que limitar la celebración de la vista, es decir, si requerimos al ocupante para que aporte un título o documentos que justifiquen su ocupación, lo que no puede ser es lo que sucede actualmente, que en muchos de los casos no se aporta ni un solo título y como la dicción del artículo 665 conjugando con el 704 nos obliga a señalar una vista, no ha aportado ningún título y nos vamos con una vista al cabo de cinco o seis meses, cuando no más tiempo.

Hecha esta foto del que es, a mi juicio, el procedimiento más rápido para acabar con las ocupaciones ilegales, voy a las estadísticas. Ustedes me dirán que las estadísticas son muy frías. Es verdad, pero también son muy concluyentes. En Barcelona, que hasta la fecha bien podríamos decir que tiene unos tiempos de tramitación aceptables, desde que se presenta una demanda del artículo 250.1.7 hasta que tenemos la fijación de la caución, transcurre una media de 151 días. Desde que se llega a la celebración del juicio, 210 días. Desde que tenemos la sentencia, 220 días. Y, si hay apelación, podemos sumarle como mínimo un año más. Es decir, en resumen más o menos hablamos de 570 días teóricamente en el procedimiento más rápido que el legislador ha establecido para atacar estos procesos de ocupación.

Descrito cuál es el panorama actual, entro rápidamente a analizar casi de forma telegráfica el texto de la propuesta de reforma. La primera duda que asalta de la lectura del texto de la reforma, y que estoy seguro de que ustedes son las primeras personas que la han tenido en cuenta, es el riesgo que supone adoptar unas medidas cautelares anticipativas que, como dice nuestra doctrina, nuestra mejor jurisprudencia, solo deben adoptarse en situaciones excepcionales, pues, no lo olviden, estamos adelantando la tutela del fallo. Nos viene a la cabeza el riesgo de abusos. Imaginemos el típico arrendador, entre comillas «listillo», que dice: como sé que existe esta reforma del 250 y del 441, que tiene un procedimiento muy rápido en el que el juez, obligatoriamente, sin caución y sin acreditar el *periculum in mora*, va a sacar inmediatamente al ocupante, voy a presentar la demanda, voy a esconder el título que tiene ese ocupante, que si quiere ya lo discutiremos en sede procedimiento, y voy a conseguir la posesión, y una vez que yo tenga la posesión ya lo discutiremos.

Creo, sinceramente, señorías, que la propuesta que se plantea tiene mecanismos de respuesta suficientes para evitar un posible abuso por parte del propietario con la posibilidad de oposición inmediata —insisto en mayúsculas en lo de inmediata— del ocupante a esa medida cautelar. Tengo que decirles que he visto algunas dudas al respecto por parte de algún compareciente, y a mi juicio esa medida cautelar de la lectura del texto sí es ejecutiva, si bien la entrega de la posesión se dilata apenas unas semanas hasta que se materializa el efectivo lanzamiento. Yo creo que tiene una fácil solución. En casos dudosos por parte del magistrado ante la presentación de esta demanda al acogerse a este procedimiento, y en casos dudosos de que pueda haber una situación fraudulenta, de manera excepcional el juez puede fijar una caución al solicitante de la medida. Claro que —perdonen ustedes la expresión— hecha la ley hecha la trampa. Si resulta, tal y como viene sucediendo con los lanzamientos en los casos de desahucio por falta de pago, en que —no olviden ustedes— hemos reformado hasta agotarnos todos el artículo 440, si resulta, como decía, que en los casos de desahucio por falta de pago señalamos los lanzamientos, e incluso para el caso de que no haya oposición, a seis u ocho meses vista desde que se admite a trámite la demanda, convendrán conmigo en que podemos enmarcar esta ley que ahora se debate como un ejemplo de buena intención o de buena voluntad por parte del legislador pero con nulos efectos prácticos. Es decir, no habremos solucionado absolutamente nada.

Yo entiendo que se debería añadir un último párrafo al artículo 441.2.bis, indicando que en todo caso entre la admisión a trámite de ese tipo de demandas y la ejecución de la medida cautelar, que, según la ley —insisto de nuevo, artículo 738—, son de inmediato cumplimiento, y también teniendo cuenta la posible vista de la oposición por parte de los ocupantes, no pueda transcurrir más de un plazo de un mes. Me explico. Si queremos ser realistas para dar cumplimiento a estas prevenciones, yo entiendo que sin causar perjuicio, sin menoscabo alguno de los derechos de los ocupantes, habría que reducir el plazo de oposición de diez a cinco días. Yo creo que en cinco días perfectamente se puede buscar el documento o el título que se tenga. No creo que se cause ningún perjuicio por reducir de diez a cinco días. Otra

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 43

posibilidad sería entender, como he dicho anteriormente, que el trámite de oposición no paraliza para nada la efectividad de la medida, que es, insisto, lo que parece desprenderse de la lectura inicial del texto de la reforma, aunque no me ha parecido que sea la intención de alguno de los proponentes.

Igualmente importante es el capítulo de mejoras. Para lograr esta agilidad en la tramitación, también sería necesario extender a estos procedimientos las prevenciones que recogen los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de que hay que establecer un mecanismo rápido de designación provisional de abogado y procurador del turno de justicia gratuita, estableciendo igualmente que la solicitud deberá efectuarse dentro de los tres primeros días siguientes a la notificación de la demanda y del auto de acuerdo de la posesión inmediata, sin que la falta de designación de estos profesionales, cuando la designación es posterior, pueda en algún momento suspender la efectividad de la medida y en su caso el plazo para oponerse a la misma.

Otra duda que plantea el texto, muy debatida en esta Comisión, es que inicialmente esté limitada la legitimación activa a las personas físicas o bien a las entidades sociales o administraciones públicas tenedoras de parque de vivienda de alquiler social. Yo me pregunto, por ejemplo, por qué se excluye a dos hermanos que han heredado unas fincas de sus padres, que han creado una mercantil y con ella van a alquilar esos pisos, lo que les permite completar una exigua pensión de jubilación. ¿Por qué se les excluye? O por ejemplo por qué se excluye aquellas entidades —me dirán ustedes: pocas; es verdad, pocas, pero existen— que están gestionando carteras de créditos hipotecarios y que están ofreciendo los pisos de esas ejecuciones hipotecarias en alquiler social a los demandados. ¿Y las entidades bancarias? También se ha hablado aquí de las entidades bancarias, que, no olviden ustedes, son las principales tenedoras de vivienda vacía. España tiene un problema importante de carencia de parque de vivienda social. ¿Por qué excluimos a las entidades bancarias? ¿Por qué no las ponemos con determinadas condiciones para que, después de utilizar ese procedimiento, esas viviendas puedan darse en alquiler social? Hay que buscar soluciones, hay que ser realistas. Yo entiendo que hay que valorar el tema del porqué de esta discriminación, y en su caso pienso en una posible solución para facilitar la entrada de las personas jurídicas como legitimados activamente en este tipo de procedimientos. Podemos buscar la necesidad de reforzar el *periculum in mora* que se les pueda exigir, a diferencia de las personas físicas, para decretar la medida cautelar.

Voy acabando ya, señor presidente. Como intervención les habrá podido parecer en algún momento de la misma cierta falta de sensibilidad hacia situaciones tremendas que está viviendo nuestra sociedad con el tema de los desahucios. Nada más lejos de la realidad. Como les he dicho al inicio, el Colegio de Procuradores de Barcelona, que me honro en presidir, fue el primer colegio profesional de toda España —el primer colegio profesional de toda España, insisto, al menos que así me conste— que ya en marzo de 2012 suscribió un convenio a iniciativa propia con el Ayuntamiento de Barcelona para facilitar la rápida intervención de los servicios sociales ante diligencias de lanzamiento, tanto tuviesen su origen o su causa en procedimientos de desahucio como, en aquel momento especialmente tenían, ante los procedimientos de ejecución hipotecaria. Fue un convenio que luego fue replicado en idénticos términos para toda Cataluña a través del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Pongo a su disposición el texto del convenio. Por motivos que la falta de tiempo —no quiero agotarles— me impide explicar, ni ese ni por desgracia la gran mayoría de convenios han dado ni mucho menos los frutos esperados.

Créanme una cosa. Sin unos adecuados mecanismos de coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales, lo que se consigue es retrasar injustificadamente la ejecución de estos procedimientos y lo que hacemos es trasladar esta incapacidad, la manifiesta incapacidad en ocasiones de la Administración pública, al particular que acude ante los órganos judiciales a ejercitar sus legítimos derechos porque le han ocupado una vivienda. Hemos de hacer un esfuerzo todos para que se agilicen de una vez por todas estos procedimientos administrativos para la concesión de viviendas sociales. Por supuesto —coincido con muchos de los aquí presentes— hay que respetar, faltaría más, los derechos de los ocupantes en todo el proceso, pero seamos valientes y reconozcamos que en nuestro país parece que desde hace algún tiempo es políticamente incorrecto que los propietarios —que, no olviden, pueden tener muy diferentes perfiles— también alcen su voz para que se respeten de una vez por todas sus legítimos derechos de propiedad. No se puede ser garantista con una sola de las partes y tampoco, por ejemplo, podemos tratar de especuladores, como he dicho antes, a pensionistas que completan su pensión con el alquiler. La situación además, como saben ustedes, resulta doblemente gravosa cuando estos propietarios son las administraciones públicas, a las que se impide gestionar el muy exiguo parque de vivienda social para destinarlo a fines sociales.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 44

Como conclusión, creo sinceramente del todo necesaria la reforma que se propone introduciendo algunas modificaciones sugeridas en mi intervención, también con la adición de algunas enmiendas que les hicimos llegar a través del Consell de Col·legis de Procuradors de Catalunya, que presido, en el sentido, por ejemplo, de que en el momento de citación a los ocupantes pueden intervenir las fuerzas de seguridad para identificarlos. Estoy seguro —honestamente se lo digo— que, de aprobarse esta proposición de ley, con todas las mejoras y garantías que sean necesarias, van a ver ustedes cómo poco a poco, de forma exponencial, van desapareciendo estas mafias que gestionan las ocupaciones, que se sirven de la lentitud de la justicia que ampara su actuación y que —tampoco lo olviden—, lo que es peor, se aprovechan de personas y familias en situación de especial vulnerabilidad.

Acabo con una frase que creo que nos puede ayudar a todos. Yo creo que hemos de empezar en nuestra sociedad del siglo XXI a tener a la justicia no solo como un poder, sino como un servicio público, y si la justicia es un servicio público esta justicia debe dar respuesta de una vez por todas a la situación que aquí se plantea.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor López Chocarro.

Empezamos con los turnos de los grupos parlamentarios. En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Mixto tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Gracias, señor presidente.

Muchas gracias, señor López Chocarro, por su exposición. Realmente ha sido un colofón muy positivo para esta Comisión su visión técnica y práctica del día a día y cómo nos ha hecho las sugerencias necesarias para poder mejorar esta proposición. Estoy de acuerdo con usted en que no podemos hacer un proyecto de ley decorativo, sino que debe ser efectivo y garantista, por lo que le agradezco que haya arrojado luz sobre los puntos que son menos fuertes y que pueden adolecer de algún tipo de vicio.

El compañero de Ciudadanos le ha hecho antes una pregunta muy pertinente y me gustaría reiterarla para ver si entre los dos la reformulamos y queda claro. Se trata de establecer un procedimiento para proteger a aquellos propietarios a los que les urge recuperar su vivienda. Usted ha apuntado la idea de las entidades bancarias. A mí me cuesta muchísimo ver a las entidades bancarias en este procedimiento, pero esa es una cuestión aparte. ¿A usted, como profesional de la procura, le consta que las entidades bancarias sean diligentes a la hora de instar procedimientos de recuperación de la posesión —los habilitados actualmente— y, por tanto, saben exactamente cuántos pisos tienen ocupados y se molestan en recuperar tales posesiones para destinarlas a lo que ellos consideren que deben destinarlas? ¿Tienen la cautela, la intención y la necesidad que tiene el propietario cuando ve usurpado su derecho a poseer su legítima propiedad, con la misma angustia y quimera que tiene un propietario, sea pequeño o grande? Porque el derecho de la propiedad o incluso la actividad de la promoción inmobiliaria es legítima, por lo que no se puede penalizar a aquel que se dedica a la promoción inmobiliaria por el hecho de dedicarse a una actividad lícita y no se le puede dejar desamparado. A la vista de lo que dicen los comparecientes, habría que evaluar cómo podemos introducir ahí a promotores que tienen una actividad comercial y que se dedican a ello, que tienen todo el derecho a destinar el objeto de su actividad al fin por el que la realizan. Me gustaría que nos dijese si los bancos tienen esta urgencia para la que está pensada esta ley.

No he escuchado bien qué haría usted para desvirtuar el hecho de que actualmente se estén presentando eventualmente títulos falsos para poder permanecer en la vivienda, incluso un derecho de alquiler que no obedece a la realidad. ¿Hay que legitimar este contrato? ¿De qué manera? ¿Hay que validarlo? Me cuesta creer, señor López Chocarro, que un propietario que tiene una vivienda y un contrato de alquiler se exponga a falsear una demanda, con el riesgo que ello conlleva, teniendo el amparo de un procedimiento, en este caso de desahucio por falta de pago de rentas, legal y previsto, porque si uno tiene un derecho y no se respeta el contrato me cuesta pensar que vaya a utilizarlo de forma torticera porque al final se va a acabar sabiendo. Va a tener que pagar penalmente por ello más que lo que le pueda costar no utilizar el procedimiento legalmente previsto.

Gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señora Ciuró.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Ciudadanos tiene la palabra el señor Gómez Balsera.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 45

El señor **GÓMEZ BALSERA**: Muchas gracias, señor presidente.

Muchas gracias, señor López por su intervención. El agradecimiento que le traslado no es solo como miembro de esta Comisión, sino como compañero procurador en ejercicio, consciente, al igual que otros ilustres miembros de esta Comisión, de que su intervención iba a ser eminentemente práctica y muy útil. He tomado nota de todas las precisiones que ha hecho en cuanto a la mejora de esta proposición de ley, fruto de ese análisis previo y de esa foto que nos ha trasladado de que la regulación actual es altamente ineficiente, con lo cual esta proposición de ley se le revela a usted y al colectivo que representa como bastante útil.

Quisiera hacerle alguna pregunta de tipo práctico, como buen procesalista que es. En concreto, quiero preguntarle si no echa en falta en este texto alguna mención expresa al decreto que debe dictar el letrado de la Administración de Justicia complementando ese auto. Es un decreto muy importante, pues en el mismo se suele fijar la fecha de señalamiento y, como usted ha podido ver en otras comparecencias y en algunas intervenciones de los portavoces, ha suscitado dudas en cuanto al plazo para contestar a las demandas, si se solapa o no con el señalamiento, etcétera. En fin, me gustaría que ahondara en esta cuestión.

También le quiero preguntar fruto de su experiencia, teniendo en cuenta que los procuradores acompañan a la comisión judicial a recuperar la posesión de las fincas, qué problemática ven. Por mi experiencia profesional, puedo decirle que en el 90 % de los casos no hay nadie en las viviendas, las viviendas ya se han desocupado. Sería útil que usted pudiera refrendar mi percepción al resto de la comisión judicial para que podamos agilizar este procedimiento lo máximo posible, toda vez que no se produce ese perjuicio o esa situación de conflicto con unos ocupantes que hay en la vivienda en el momento de recuperar la posesión.

Finalmente, quiero referirme a la comunicación que ha de hacer la autoridad judicial a los servicios municipales. Se dice en la proposición de ley que ha de ser simultáneamente a la admisión a trámite de la demanda. Ha hecho usted mención precisamente a esos convenios que tienen suscritos algunos colegios de procuradores con los servicios municipales de los ayuntamientos. Los conozco perfectamente porque yo mismo he sido representante del Colegio de Córdoba en el convenio suscrito con el ayuntamiento de mi capital y la cuestión es conocer su opinión acerca de eso, si esta comunicación a los servicios municipales debe hacerse simultáneamente por el órgano judicial cuando acuerdan la admisión de la demanda o si hay que esperar a ver si realmente existe esta necesidad en el momento de la notificación de la misma para no colapsar a unos servicios municipales que ya de por sí bastante trabajo tienen.

Por supuesto, hago más las preguntas que le ha formulado mi compañera, doña Lourdes Ciuró. Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señor Gómez Balsera.

Por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea tiene al palabra el señor Moya Matas.

El señor **MOYA MATAS**: Muchas gracias, señor presidente.

Bona tarda, señor López Chocarro. *Bona tarda*, Nacho. Ha sido un placer escuchar su intervención, una visión eminentemente práctica de un compañero con su experiencia y prestigio como jurista, con un conocimiento de la realidad, del día a día de las vicisitudes procesales de los tribunales.

Hay una triple constatación que usted ha hecho en su intervención y que también han hecho los anteriores comparecientes. En primer lugar, es cierto que existe este fenómeno de las ocupaciones de viviendas careciendo de título, con la correspondiente dimensión social que ello supone. En segundo lugar, es absolutamente innegable el déficit de las políticas públicas de vivienda, este parque público de viviendas que tan solo llega a un 1 % y en relación con el cual sin duda tienen una inmensa responsabilidad las diferentes administraciones, que tendrían que tener este parque público para responder a estas urgencias habitacionales, para responder al derecho a la vivienda que se reconoce en la Constitución, pero que poco se protege en la praxis. Y en tercer lugar —aquí es donde quiero centrarme más, aprovechando su experiencia—, está el terrible déficit de dotación de medios, tanto personales como materiales y logísticos, que tiene nuestra justicia a día de hoy, déficit que llevamos tiempo denunciando. Incluso en los recientes debates de los Presupuestos Generales del Estado lo hemos podido denunciar y debatir, pero desde el punto de vista de mi grupo no se ha obtenido la respuesta necesaria para conseguir

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 46

lo que usted en su intervención venía a defender: la agilización de la justicia. Aquí estamos en una ponencia proponiendo una reforma legal, pero nos podemos volver a encontrar por enésima vez con la aprobación de un texto legal, el texto que sea, pero que venga a aplicarse en una justicia pobre, falta de recursos. Se presentará un texto que puede ser más o menos brillante, pero en una justicia con unas estructuras prácticamente del siglo XIX no será aplicable. Y como también ha apuntado en su intervención, está el artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. ¿Cuántas reformas se han hecho de este artículo? Cada una de las reformas parecía ser la panacea que iba a resolver todos los problemas relacionados con los arrendamientos y una vez tras otra las hemos visto fracasar precisamente por el choque con esta justicia, con estas formas —insisto— antiguas y sobre todo con este déficit de recursos; déficit de recursos que no solo tiene consecuencias en las cuestiones derivadas de la vivienda, sino en tantas otras.

Usted y otros intervinientes han señalado esta presunta discriminación a la hora de reformar el recurso de apelación, esta discriminación que encontraríamos cuando el arrendatario que ha sido demandado por falta de pago de las rentas quiere presentar un recurso, pues preceptivamente tiene que consignar estas rentas acumuladas, y ello puede suponer cierta discriminación respecto al ocupante sin título, que a la hora de presentar el recurso de apelación no se le exige el pago de consignación alguna. Tal vez la explicación tendría que ser al revés, no exigir un pago, no exigir un depósito al ocupante que quiere recurrir, sino sencillamente eliminar el requisito de la consignación de las rentas para que el que sí que tiene título, pero que por lo que sea no ha pagado las rentas, que pueda acceder a la apelación sin realizar esta consignación, puesto que la ley también prevé otros mecanismos. Si la ley funcionara bien, se cumplieran los plazos y no tuviéramos que hablar de esta distinción entre plazos impropios y plazos propios, la ley sí que prevería una serie de mecanismos para que, por ejemplo, en vía de ejecución provisional, el actor, el apelado pudiera conseguir la ejecución para conseguir el pago de estas rentas retrasadas, y no por ello vetar el acceso al recurso de apelación por parte del arrendatario. Es otra de estas situaciones en las que una justicia dotada de medios que pudiera cumplir con los plazos que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil tal vez podría dar sus respuestas. Más allá de un problema técnico de reformas procesales estamos ante un problema logístico.

También viene usted a proponer un mecanismo rápido de designación de abogado, de procurador de oficio, es decir, un mecanismo rápido de justicia gratuita para el caso de que el demandado necesite o requiera asistencia jurídica gratuita para poder defender su derecho en un procedimiento. Además usted viene a proponer que la falta de resolución, de adjudicación de profesionales de defensa y de representación no suspenda la medida. Claro, en este caso también está poniendo la responsabilidad en los colegios profesionales, y como usted sabe bien la organización de los colegios profesionales también está viendo recortada su dotación precisamente en las ayudas de asistencia gratuita. Por tanto no sé si estamos volcando la responsabilidad en los colegios con la situación que estos tienen a día de hoy.

Por último, nos ha mencionado el protocolo de colaboración ejemplar del colegio de Barcelona con los servicios sociales, cuando se detecta una urgencia social ante una situación de desahucio, esta necesidad de colaborar con las administraciones para dar una respuesta habitacional a la familia o a las personas que deben ser lanzadas. La experiencia nos dice que estos protocolos han resultado hasta cierto punto un fiasco, han fracasado. La pregunta es cómo analiza usted este fracaso, por qué estos protocolos no se han podido cumplir, por qué no se ha dado esta respuesta ágil, necesaria, imprescindible a las urgencias habitacionales en las que a menudo se encuentran los profesionales ante los desahucios.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señor Moya.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Ramón.

La señora **RAMÓN UTRABO**: Muchas gracias, señor presidente.

En primer lugar, quiero agradecerle al compareciente su intervención, eminentemente práctica y técnica, y a ello me voy a referir fundamentalmente para no reiterar lo que he dicho con anterioridad en materia de coordinación fundamentalmente con los servicios sociales. El anterior compareciente hacía referencia a esa cuestión y yo considero particularmente que no basta con la regulación que aquí se hace de dar traslado en ese momento, sino que desde el minuto uno debe haber un acompañamiento por parte de los profesionales y las profesionales de los servicios sociales que estén trabajando en dichos ámbitos.

Desde el punto de vista procesal algunas extrañezas me plantea la regulación que se hace en esta propuesta de ley. Ha hecho usted referencia a algunas de ellas. Quisiera saber por qué se excluye a las personas jurídicas, igual que tampoco se pone un límite concreto a la titularidad de determinados bienes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 47

de las personas físicas, da igual que tengan tres, quince o veinte. Podemos partir, como ha dicho algún compañero suyo que ha intervenido anteriormente, de que normalmente son pequeños propietarios. Es lo normal, pero es verdad que la regulación legal que se hace no hace referencia a ninguna limitación, al igual que tampoco especifica concretamente qué tipo de propietarios físicos puede acudir a este procedimiento, si solo aquellos que tengan un piso en propiedad o una propiedad que no destinen a uso profesional, o no.

Plantea ciertas lagunas, a algunas usted mismo ha hecho referencia, como la reforma del artículo 441.2, que es una medida cautelar inaudita en sí misma. Creo que tampoco se soluciona el problema de la legitimación pasiva. Ustedes mismos —me refiero, en general, al resto de comparecientes— plantean a veces la dificultad de identificar a los propietarios, y que incluso hay propiedades que saben que no se alquilan por estas supuestas redes de manera completa, sino que se hace por habitaciones. Por tanto también se plantea la cuestión de si habría que notificar a cada uno de los inquilinos.

Por mi parte, nada más. Me gustaría oír sus apreciaciones acerca de estas dudas que planteo.

Gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Gracias, señora Ramón.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra doña Silvia Valmaña.

La señora **VALMAÑA OCHAÍTA**: Gracias, señor presidente.

En primer lugar, quisiera agradecer al señor López Chocarro que nos haya ilustrado desde la amplísima experiencia que nuestro grupo conoce y reconoce a los procuradores de los tribunales en esta materia. Ellos conocen la dificultad por la que pueden pasar ambas partes, la parte que se ve privada de su propiedad, de su posesión, de manera ilegítima, pero también la parte compuesta por las personas que, en muchas ocasiones, no en todas, están pasando por una dificultad, y que además muchas veces son explotadas para que desde la ideología o directamente desde las mafias se utilice esa situación de dificultad en su propia contra.

Las cuestiones que ha planteado me han parecido enormemente interesantes, además entiendo que pueden aportar mejoras importantes en esta proposición que se nos plantea para reformar la actual legislación. Pero algunas me presentan dudas. Le voy a hacer preguntas concretas para que, si usted tiene a bien, nos pueda contestar. Quisiera saber cómo afectaría el actual texto propuesto de la reforma a la situación de precario; es decir, si entraría en el mismo saco el precario tradicional y se vería identificado o mezclado con el tratamiento por la ocupación. Si el recurso a la vía penal ahora mismo es un recurso inviable para los propietarios a la hora de defender sus derechos por la lentitud en esa jurisdicción. Me gustaría preguntarle también si usted considera que la utilización de un procedimiento sumario como este que se nos propone permite no obstante, una vez resuelto el recurso, la jurisdicción penal; es decir, si hay una manera de evitar o de esquivar la prejudicialidad penal que se podría plantear simultáneamente o si sistemáticamente podría ser invocada en este tipo de procedimientos para evitar una resolución rápida de los problemas.

En cuanto a la inexistencia de un título habilitante adecuado a la hora de presentar la demanda y que pudiera ser utilizado como una vía de eludir el procedimiento verbal u ordinario que correspondería al propietario en el caso de los impagos de alquiler, si considera usted que debería hacerse para estos posibles casos no solo una caución, sino también una advertencia expresa de las consecuencias que pueda tener la estafa procesal para este tipo de conductas.

Muchísimas gracias nuevamente por su intervención, por las aportaciones que nos ha hecho, y de antemano le agradezco también sus respuestas.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchas gracias, señora Valmaña.

Para contestar a las cuestiones que se le han planteado, tiene la palabra el señor López Chocarro.

El señor **PRESIDENTE DEL CONSELL DE COLEGIS DE PROCURADORS DE CATALUNYA** (López Chocarro): Voy a intentar dar cumplimiento a la palabra que le he dado al presidente de ser telegráfico en las respuestas por lo avanzado de la hora.

La señora Ciurò me plantea una pregunta difícil de contestar políticamente, porque me pregunta si las entidades bancarias están mostrando interés y están siendo ágiles en cuanto a la recuperación de las viviendas de ocupación. Esto es como en la viña el Señor, hay de todo. Hay que ser consciente de que las entidades bancarias en nuestro país, como saben todos ustedes, han vivido un proceso de fusión durante

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 48

estos años, lo que ha llevado a que muchas entidades bancarias hayan tenido que asumir importantes activos inmobiliarios de otras entidades bancarias. Todo esto ha supuesto un proceso de organización, de saber dónde estábamos y, lógicamente, durante un tiempo han tenido una necesidad —insisto— de reubicar cuáles eran los activos y cuáles precisaban de ser recuperados por la vía de este tipo de procedimientos. Insisto, creo que la mayoría de las entidades bancarias —y me consta— están ofreciendo estas viviendas en alquiler social y, como han dicho antes —me parece que ha sido el portavoz del Grupo Podemos en otra intervención—, el parque social que tenemos es tan exiguo que yo creo que si las entidades bancarias tienen este parque social dispuesto a ser objeto de alquiler, yo me plantearía la posibilidad de que las entidades bancarias pudieran tener también la legitimación pasiva; insisto, con determinadas condiciones.

La segunda cuestión que me ha planteado son los títulos falsos. No sé si se refería a los títulos falsos que puedan aportar los actores para cometer un fraude o los demandados cuando se oponen. **(La señora Ciuró i Buldó: Los dos)**. En el caso de los actores —y respondo a la pregunta que me ha hecho la diputada del Grupo Popular—, creo que nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil y nuestra Ley Orgánica del Poder Judicial tienen herramientas más que suficientes para dar respuesta a una situación de abuso: artículo 247 de la LEC, las multas que se pueden producir; artículo 16 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el rechazo de aquellas peticiones hechas absolutamente de mala fe. Creo que el propietario que abuse y que quiera ir por esta vía intentando —perdón por la expresión coloquial— colar un gol al juez para ver si vamos por esta vía tan rápida puede tener serias sorpresas. Además, exigiendo la presentación del título pasado por la cámara o, sobre todo, el título inscrito en el registro de la propiedad, me parece realmente difícil que se puedan producir estas situaciones. Las habrá, pero no creo que sea una cosa que nos tenga que preocupar.

En el otro lado de la barrera, es decir, en aquellos procedimientos en los cuales el ocupante presenta un título porque todos sabemos que quizá el pobre ocupante ha sido engañado por una de estas mafias y le han hecho firmar un contrato que es papel mojado, aquí lo que sucede es que la ley establece muy claro que en estos procedimientos de ocupación en sede de ejecución, tanto el 665 como el 704 de la LEC, lo que se determine por parte del juez en el sentido de lanzarlos o no va a estar sujeto después a un procedimiento ordinario con efectos de cosa juzgada. Por tanto, si el demandado no aporta ningún título o el título es claramente simulado, en la mayoría de las ocasiones lo que está sucediendo es que el juez acuerda el lanzamiento y, en todo caso, invita a la parte ejecutada o a ese ocupante a ejercitar sus derechos ante el procedimiento ordinario. Pero aquí insisto en lo que he dicho anteriormente, la estadística nos demuestra, por el control de muchos procedimientos que tenemos, que en la mayoría de los casos, cuando se abre este incidente en ejecución de sentencia —artículos 665 y 704— se le da un plazo de diez días al ocupante para que aporte los títulos. Si no aporta los títulos, la ley señala la obligación de fijar una vista, pero debido a la agenda tan repleta de señalamientos que tienen los juzgados nos encontramos con que aunque el ocupante no aporte ni un solo título nos vamos con la vista a siete u ocho meses. Esto, sinceramente, no tiene ningún sentido. Pero, insisto, yo creo que hay medios suficientes en la LEC y en la Ley Orgánica del Poder Judicial para dar respuesta a estos posibles fraudes por parte de los actores o arrendadores que quieran acogerse a este procedimiento cuando realmente este procedimiento no es la vía adecuada.

Entrando en las cuestiones que me plantea el Grupo Ciudadanos, hacía mención al decreto y la efectividad. Efectivamente, yo no he querido decirlo en mi ponencia porque me parece una cosa secundaria; no es secundaria, ni mucho menos, la importancia de los letrados de la Administración de Justicia, que para mí son básicos en todas estas actuaciones. Sí que es verdad que si el auto acuerda la medida cautelar, lógicamente, esa medida cautelar va a tener que solicitarse a los servicios de actos de comunicación con el señalamiento del día y hora para el lanzamiento, y eso lo va a hacer, por vía de decreto, el letrado de la Administración de Justicia. Eso me parece que no es ningún problema; aquí la función de fijar el señalamiento va a ser por parte del letrado de la Administración de Justicia.

Me referiré ahora a las comisiones judiciales, si nos encontramos con personas dentro de las viviendas o no. La verdad es que le podría contestar, queriendo favorecer a la petición que aquí se debate, diciéndoles que no, que casi nunca nos encontramos con gente okupa. Tengo que decirle que la experiencia en Barcelona no es esta; en Barcelona en muchas de las ocasiones, podría decir que en el 50 %, cuando vamos a practicar una diligencia de lanzamiento, especialmente en desahucios por falta de pago pero también en procedimientos de precario y en procedimientos que he fijado como guía del 250.1.7, nos encontramos con personas de todo tipo, familias a las que lógicamente hay que buscar

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 49

una solución rápida a través de los servicios sociales y también nos encontramos, porque hay de todo, con gente que abusa porque son expertos en seguir ocupando. Insisto en lo que he dicho antes, en la adecuada coordinación de los servicios sociales, y que nadie se moleste con lo que voy a decir: coordinación no significa que el día de la práctica de la diligencia de lanzamiento, como está sucediendo en Barcelona, se nos presenten unas comisiones para paralizar o boicotear la diligencia de lanzamiento. Eso no es coordinación con los servicios sociales, señorías. Coordinación es establecer un mecanismo para que —ya lo ha apuntado la diputada del Grupo Socialista— incluso en el momento de presentar la demanda, a través de los colegios profesionales o del procurador o de los respectivos abogados, se pueda comunicar ya a los servicios sociales la existencia de esta demanda, con unos ocupantes determinados —en la mayoría de los casos, la parte actora conoce la existencia de los ocupantes— y que los servicios sociales empiecen a trabajar. Repito lo que he dicho al final de mi intervención, haremos esta reforma y haremos mil más que sean todavía mejores que esta, pero lo que no podemos permitir es que si realmente los servicios sociales no disponen de vivienda, si luego nos encontramos con que la diligencia de lanzamiento hemos de suspenderla porque los servicios sociales no han podido obtener una solución —y la solución es, con perdón de la expresión, boicotear la diligencia de lanzamiento—, no habremos conseguido mejorar nada, no habremos conseguido superar esta situación. Lo que tenemos que hacer todos es colaborar con los servicios sociales para buscar una rápida solución, especialmente a estas familias en riesgo de exclusión social. Insisto en que es un tema en el que nosotros hemos sido siempre muy sensibles. Pero si no hay soluciones por parte de las administraciones públicas, lo que no puede ser es que la solución se traslade al particular que ha ido a ejercer sus derechos y se le diga: como el servicio social no te ha encontrado una vivienda, te vas a esperar a que el lanzamiento te lo suspendan una, dos o tres o veinte veces, hasta que se solucione la cuestión. Esto, señorías, no puede ser.

El Grupo Podemos, mi compañero Jaume Moya, me ha trasladado el déficit de la vivienda y los muy importantes déficits de medios personales y materiales de nuestra justicia. Solo le voy a dar un dato. En una capital de provincia como Barcelona, en la que, como pueden imaginarse ustedes, han aumentado por la crisis en los últimos diez años de manera exponencial el número de procedimientos en los juzgados de primera instancia, desde el año 1998, es decir, hace más de diecinueve años, no se ha creado ni un solo juzgado de primera instancia. Y como Barcelona deben estar otras muchas capitales de provincia. Me consta que el Ministerio de Justicia está haciendo verdaderos esfuerzos ante esta situación pero hay un problema de presupuesto y no se crean nuevos órganos judiciales. Con la planta judicial que tenemos actualmente tenemos que hacer todos un replanteamiento porque, insisto, podemos hacer muchas leyes, podemos mejorar la tramitación de los procedimientos, pero necesitamos más medios personales y una redistribución de los medios. Quizás una revisión de la planta judicial, algo que tal vez también es políticamente incorrecto plantearlo —y no hablo de una recentralización de todos los juzgados a nivel provincial, ni mucho menos—, con la creación, por ejemplo, de los tribunales de primera instancia se podrían optimizar muchísimo más los recursos y tener una justicia muchísimo más unitaria, con unidad de criterio, algo que nos serviría a todos mucho más.

Hay otra cuestión, el artículo 440. Creo que todos hemos olvidado cuántas veces se ha reformado el 440 en los últimos años, pero lo reformamos y, a pesar de la claridad del precepto que dice que cuando se admita a trámite la demanda mediante un decreto, si no hay oposición, el juzgado tiene que señalar ya una fecha para el lanzamiento y luego una segunda fecha en caso de que haya oposición, nos estamos encontrando con que la mayoría de juzgados señalan la fecha de lanzamiento como si siempre fuera a haber oposición. ¿Qué estamos haciendo? Retrasando, retrasando y retrasando las fechas de lanzamiento. Ya sé que me dirán algunos grupos políticos —como el suyo, por ejemplo— que parece que tengamos una obsesión con los desahucios exprés para conseguir rápidos lanzamientos y no pensamos en las situaciones de necesidad. Solo les daré un dato que ustedes conocen, España actualmente es de los países de Europa con el mercado de alquiler más bajo, creo que es el 22 % de viviendas en alquiler en España. Convendría que nos preguntásemos si ese mercado de alquiler tan ínfimo puede responder a situaciones como la inseguridad jurídica o los problemas que tienen los propietarios ante un impago para poder sacar a las personas que no le pagan.

Hay una cuestión en la que seguramente me habré explicado mal o usted no me ha entendido, pero seguramente es lo primero, y es que decía usted que la falta de designación de abogado y procurador de oficio por culpa de los colegios profesionales no puede dejar en indefensión a los ocupantes o a quien quiera ejercer sus derechos, muy legítimos, de tutela judicial. Insisto, me he debido explicar mal. Yo lo que digo es que, tal y como se hizo en su día para los juicios de desahucio con la reforma del 33.3 y el 33.4,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 50

lo que nos sucedía en muchas ocasiones es que la petición de abogado y procurador de oficio llegaba horas antes, cuando no minutos, de celebrarse la vista del juicio. En aquel momento, ustedes —el legislador— fueron conscientes y reformaron el 33.3 y el 33.4 y dijeron: si usted quiere abogado y procurador de oficio tiene que pedirlo dentro de los tres primeros días en que usted es citado. Si usted no lo pide dentro de esos tres primeros días, no se va a suspender la vista o el trámite de oposición porque haya pedido tarde la designación de abogado y procurador. Le puedo decir que actualmente son miles y miles las designaciones que se efectúan directamente por los colegios profesionales de abogados y procuradores. Y no digo que se abuse o no de la justicia gratuita —es una cuestión que quizá todos tendríamos que revisar—, pero sí que es importante establecer un mecanismo para que no se abuse de esa solicitud y para evitar que la solicitud se haga, insisto, en el último momento.

Ha mencionado usted una cuestión que no comparto en absoluto y que sería un tremendo error. Creo que hemos ganado muchísimo estableciendo en el artículo 449 el requisito previo de acreditar el estar al corriente de pago en las rentas porque ha evitado muchísimos recursos de apelación absolutamente inútiles. Recuerde usted que en los juicios de desahucio por falta de pago las causas de oposición también están tasadas; es decir, hay que justificar el pago o la enervación. Todos sabemos, con perdón —y las situaciones de necesidad así lo justifican—, que cuando se plantea una demanda de juicio de desahucio y no consiguen las rentas, únicamente lo que quieren es ganar tiempo. Creo que sería un tremendo error que diéramos marcha atrás y sacásemos del 449 esa obligación que se tiene para consignar las rentas y estar al corriente de pago, al igual que sucede con las comunidades de propietarios, donde quienes impugnan tienen que estar al corriente de pago de las cuotas comunitarias o las compañías aseguradoras, cuando quieren recurrir, han de abonarlas.

Voy a abordar el tema del fracaso, y así contesto también a otras preguntas que me ha formulado otro grupo parlamentario. Anteriormente les he hablado, sin desarrollarlo, del fracaso de estos convenios. Es muy difícil determinar un solo culpable, si bien creo que ha habido falta de voluntad por parte de todos, incluyéndome también como parte de los colectivos profesionales. Es decir, en partidos judiciales pequeños —por ejemplo, en mi colegio profesional, que tiene más de dieciséis partidos judiciales, en Badalona o en determinados partidos judiciales— se están haciendo las diligencias de citación y emplazamiento en todo tipo de procedimientos gracias a la intervención, puedo decir que *gratis et amore*, de los procuradores de los tribunales. ¿Qué ha pasado en las grandes capitales de provincia? Que no ha habido un seguimiento por parte de las secretarías de gobierno, de los TSJ y de los colegios profesionales acerca de estos convenios. No lo digo porque Barcelona fuese la primera, pero sí que se estudió muy bien y en la hoja en la cual debían firmar los demandados estaba absolutamente controlado el tema de la Ley Orgánica de Protección de Datos para conseguir esa actuación inmediata. Piensen ustedes que si en un desahucio vas a requerir al demandado de pago y tú en ese momento le puedes dar una hoja para que se pueda poner en contacto con los servicios sociales, no tendríamos los problemas que tenemos ahora y que he citado anteriormente, ya que cuando ahora vamos a las diligencias de lanzamiento nos encontramos con que los servicios sociales, ante este alud de peticiones, no pueden dar respuesta a todas y lo único que se consigue es paralizar los lanzamientos. Hay que hacer un esfuerzo entre todos. Desde luego, si esta ley sale adelante, hay que coordinarse a través de los tribunales superiores de Justicia y de las secretarías de gobierno de los colegios profesionales y de los decanatos de manera adecuada con los servicios sociales. Si no, insisto, no servirá de nada, conseguiremos un medio que les sirva a determinadas personas para conseguir fácilmente la posesión, pero no solucionaremos la situación de aquellas personas que están en riesgo de exclusión social, de familias con menores, para que realmente puedan tener una vivienda antes de que sean lanzados. Creo que con esta respuesta doy contestación también a la señora Ramón sobre el tema de por qué han fracasado y la coordinación con los servicios sociales.

La exclusión de las personas jurídicas es un tema muy polémico. Es decir, ¿qué hacemos con la legitimación activa? ¿Nos quedamos únicamente con las personas físicas y las entidades? A mí, como a ustedes, me preocupa muchísimo lo que está sucediendo. Creo que estamos viviendo en un país en el que la gente está empezando a tomarse la justicia por su mano. Hace unos años hubiera sido impensable que en nuestro país tuviéramos empresas que se dedicasen a desocupar, hubiera sido impensable que a alguien, ante la ocupación de su piso y ante la manifestación de los profesionales que le asisten o que le asesoran, le dijeran: vas a poder recuperar tu vivienda en año y medio; pues bien, aprovecho cualquier desliz, entro yo aquí y ya vendrá el ocupante, si quiere, a sacarme. Creo que estas situaciones nos deberían hacer reflexionar a todos, ver cuál es la justicia que queremos y, desde luego, arbitrar

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 267

27 de junio de 2017

Pág. 51

mecanismos para que sean rápidos los procedimientos de lanzamiento y de entrega de la posesión y rápidos también —esto es muy importante— los mecanismos de actuación de los servicios sociales. Recuerden que tenemos en España más de 87 000 familias que están viviendo en fincas ocupadas. Creo que todo esto nos tendría que hacer reflexionar a todos sobre la importancia del problema y la búsqueda de soluciones.

Por último, me preguntaba la diputada del Grupo Popular si creía que la aplicación de este procedimiento podría ser también para los juicios de precario. Como he dicho anteriormente en mi intervención, recordará que la jurisprudencia ha tardado muchos años en reconocer que el procedimiento de precario también servía para aquellas ocupaciones no consentidas porque se aplicaba el texto literal del actual artículo 250.1.2 en el tema de que solo el precario servía para aquellas fincas que habían sido cedidas. Le puedo decir que en la mayoría de audiencias, como la Audiencia de Barcelona, es una doctrina pacífica que estos procedimientos de juicio por precario también pueden servir para aquellas fincas que han sido ocupadas de forma ilegítima o mediante la entrada en la vivienda sin conocimiento.

En cuanto a la vía penal, quiero decirles muy rápidamente que creo que el artículo 245 del Código Penal actualmente —y lo digo con el máximo respeto que me merecen, por supuesto, los magistrados de los juzgados de instrucción— no está sirviendo, no sé si por ese principio de intervención mínima del derecho penal. Les voy a dar también una estadística fría pero concluyente. En Barcelona, con treinta y tres juzgados de instrucción, una estadística demuestra que apenas llegan a un 12 % los juzgados de instrucción que, una vez conocen la existencia del presunto delito de ocupación, acuerdan requerir a los ocupantes y, una vez identificados, proceden al lanzamiento. Ante esta situación, cuando te has de ir a un procedimiento, con el juicio penal, con el recurso a la audiencia, que puede durar un año y medio o más, la mayoría de las personas afectadas —si están bien asesoradas— creen que hay que olvidarse de la vía penal. Salvo casos flagrantes, no sirve para nada. En esta Comisión ustedes han tenido también la participación del cuerpo de Mossos d'Esquadra y se refirieron a la Ley Orgánica de Protección de Seguridad Ciudadana. Uno coge esta ley, revisa los artículos 37 y 49 de esta ley en los que parece que la ocupación es una infracción leve y en el artículo 49 —muy importante— parece que se establecen una especie de medidas cautelares para que, cuando se produce esa infracción, la policía pueda entrar. Pues a día de hoy —no sé ustedes— no he visto ni una sola actuación por parte de la policía que sobre la base de esa Ley de Protección Ciudadana haya podido reintegrar la posesión a alguien que se ha visto privado de ella. Se ha hablado muchas veces de las 24, 48 o 72 horas. No sé ustedes, pero he buceado por todos los textos legales y no he sabido encontrar dónde se habla de que tengan que ser 24, 48 o 72 horas. Insisto, creo que el tema penal tendríamos que resolverlo todos.

Vuelvo a insistir en lo que he dicho antes en cuanto al tema de los abusos: creo que el título inscrito, el contrato pasado por la cámara tiene una respuesta más que suficiente a esos fraudes porque la ley tiene mecanismos de multas, de sanciones por mala fe procesal para aquellos que puedan abusar.

Muchísimas gracias y creo que ya he respondido a todas las preguntas, presidente.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Matos Mascareño): Muchísimas gracias, señor López Chocarro, y enhorabuena por su intervención, que ha sido muy valorada por todos los portavoces. Les ruego a los portavoces que se queden porque tenemos reunión de Mesa.

Se levanta la sesión.

Eran las dos y cuarenta minutos de la tarde.