



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

24 de junio de 2022

Núm. 258-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000235 Proposición de Ley Orgánica dirigida a combatir el fenómeno de la ocupación.

Presentada por el Grupo Parlamentario VOX.

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

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

Autor: Grupo Parlamentario VOX.

Proposición de Ley Orgánica dirigida a combatir el fenómeno de la ocupación.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de junio de 2022.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario VOX, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente Proposición de Ley Orgánica dirigida a combatir el fenómeno de la ocupación.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de junio de 2022.—**José María Figaredo Álvarez-Sala**, Portavoz del Grupo Parlamentario VOX.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 258-1

24 de junio de 2022

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY ORGÁNICA DIRIGIDA A COMBATIR EL FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN

Exposición de motivos

I

Como se viene señalando desde hace tiempo, en España, el incremento del precio de los inmuebles, sobre todo en el ámbito del alquiler y especialmente en las grandes ciudades y en los centros turísticos, se ha debido, entre otros factores, a un aumento de la demanda acompañado de una oferta incapaz de absorberla. Los motivos que justifican esta falta de oferta de vivienda en alquiler serían, entre otros, la falta de una adecuada liberalización del suelo que no deba estar especialmente protegido, el excesivo intervencionismo público del mercado inmobiliario y la falta de una adecuada fiscalidad, pero recientemente se ha destacado como factor añadido la desprotección legal del propietario ante los ocupas y los arrendatarios morosos.

El artículo 18.2 de la Constitución Española («CE») establece que el domicilio es inviolable y, por otro lado, el artículo 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada. No obstante, ambos derechos constitucionales han sido constantemente conculcados en los últimos años. En primer lugar, por los ocupantes ilegales de inmuebles. En segundo lugar, por el propio legislador, que ya sea por acción o por omisión no ha asegurado la adecuada protección legal de estos derechos, llegando incluso a fomentar su vulneración.

Ya en el año 2012, algunos autores se hacían eco del surgimiento de determinados colectivos que, de forma asociativa o no, escudándose en su derecho a una vivienda, mostraban su rechazo al funcionamiento del mercado inmobiliario, con planteamientos abiertamente beligerantes frente al sector crediticio y promotor y promoviendo la ocupación ilegal. Y, precisamente este movimiento, en los últimos años ha encontrado su amparo en determinados partidos políticos con representación parlamentaria.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna del artículo 47 CE, a diferencia del derecho a la propiedad, no es un derecho subjetivo, sino un principio rector de la política social y económica y que posee un carácter informador de la actividad de los poderes públicos. Por consiguiente, esta actuación no puede pasar por la creación de un enfrentamiento constante entre los artículos 33.1 y 47 de la CE, sino por la verdadera asunción de la administración pública de su responsabilidad de garantizar vivienda social a aquellos españoles que lo necesiten.

II

El aumento progresivo de los casos de ocupación ilegal en España es evidente. Según los datos del Ministerio de Interior, los hechos conocidos de delitos de usurpación por ocupación ilegal de inmuebles van desde los 3.849 casos del año 2011 a los 17.274 del 2021, lo que supone un incremento en diez años de aproximadamente un 450 %. Asimismo, según la información disponible, en enero y febrero de 2022 se han producido de media unos 46 casos por día, 2.700 hechos en total.

Esta senda alcista ha ido acompañada de un aumento en paralelo de la actividad de las organizaciones o grupos criminales que se dedican a la ocupación ilegal de propiedades ajenas como forma de vida, ya sea directamente a través de lo que se conoce como «patada en la puerta» o mediante el incumplimiento de un contrato previo. Este último supuesto es el que ha sido denominado como «inquietocupación».

El «inquietocupa» es un término coloquial que ha comenzado a ser utilizado para referirse a aquellos inquilinos que, a pesar de tener contrato de arrendamiento, no pagan la renta y que, por tanto, en la práctica se constituyen como ocupantes ilegales de la vivienda. La «inquietocupación» ha surgido como un nuevo fenómeno contra la propiedad privada, consecuencia del conocimiento por parte de estos «inquilinos» de las dificultades que va a encontrar el arrendador para expulsarlos de la vivienda arrendada en caso de impago.

A este respecto, según el Consejo General del Poder Judicial, las sentencias dictadas en el año 2021 estimando total o parcialmente la demanda por falta de pago de la renta o cantidades que se asimilan fueron de 7.059. Igualmente, se dictaron 8.838 decretos resolviendo el archivo del procedimiento de reclamación de rentas para la ejecución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 258-1

24 de junio de 2022

Pág. 3

III

Pese a los datos expuestos, han sido pocas las modificaciones legislativas encaminadas a proteger efectivamente el derecho a la propiedad privada y a poner fin a esta situación de desamparo a los propietarios. Así, en los últimos años solo se han adoptado dos medidas con pocos resultados en la práctica. En el año 2010, la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal da una nueva redacción al artículo 245.1 del Código Penal para establecer penas de prisión en los casos de ocupación ilegal con violencia o intimidación, cuando hasta ese momento tenían solo pena de multa.

Y, ocho años más tarde, se dicta la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas comúnmente denominada «Ley de desahucio exprés» al objeto de agilizar el proceso por el que el propietario de una vivienda en España pudiera recuperar la misma en el caso de que hubiera sido ocupada ilegalmente.

Frente a la escasez de medidas en protección de la propiedad, se han dictado durante la pandemia por la COVID-19 medidas excepcionales con las que se delega completamente en los propietarios privados la responsabilidad de proporcionar una vivienda a los considerados como sectores vulnerables. En primer lugar, se aprueba el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-9 («RDL 11/2020») con el que se incluyen, entre otras, medidas como la suspensión de los desahucios durante seis meses y moratorias de la deuda arrendaticia.

Posteriormente, se publica el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes («RDL 37/2020»), por el que se prorroga la suspensión de desahucios y lanzamientos del RDL 11/2020 hasta la finalización del estado de alarma. Ahora bien, extiende la protección frente a los desahucios a cualesquiera personas arrendatarias que acrediten una situación de vulnerabilidad, en los términos del RDL 11/2020, aun cuando esta situación no traiga causa en la situación de crisis por la COVID-19.

Como última medida en materia de vivienda, se aprueba el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica («RDL 1/2021»). La disposición final primera de este Real Decreto-ley está dirigida a ampliar los casos de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («LEC»).

IV

A la vista de la inexistencia de protección legal de la propiedad privada frente a la ocupación, deben adoptarse medidas desde una doble vertiente: penal, endureciendo las penas por usurpación y dotando a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado de mayores medios en la lucha contra la ocupación ilegal; y civil, agilizando el proceso de desahucio de ocupas y ampliando tanto el objeto como los sujetos amparados bajo este procedimiento más rápido de recuperación de inmuebles.

De esta forma se pretende implementar y reforzar las herramientas legales con las que tutelar y recuperar la posesión de un inmueble usurpado a su legítimo propietario.

Es por ello que, en el ámbito penal es necesario modificar (i) el Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal («LECrim») para agilizar el procedimiento frente a los ocupas ilegales (ii) la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («CP») para endurecer las penas establecidas para el delito de usurpación, crear un tipo específico para las bandas organizadas que llevan a cabo estos delitos, y acelerar el proceso de desalojo de ocupas.

En el ámbito civil se hace imprescindible, en primer lugar, la modificación del artículo 250.1.4.º de la LEC al objeto de que se amplíen (i) los sujetos legitimados para solicitar la inmediata recuperación de la plena posesión de su inmueble y (ii) los inmuebles cuya posesión se puede reclamar, de forma que no quede limitado a la vivienda.

En segundo lugar, como medida particular para los casos en los que se produce el impago de rentas por el arrendatario, se agilizan los procesos de desahucio para evitar someter a propietarios a dilaciones de años para recuperar la posesión de su inmueble.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Desde que se produce el primer impago, con carácter previo al procedimiento judicial, en la práctica, el arrendador suele intentar una negociación amistosa con el inquilino para evitar los costes que acarrea acudir a los tribunales. Posteriormente, en última instancia, el propietario se ve obligado a realizar un requerimiento fehaciente de pago y a esperar treinta días hasta la interposición de la demanda, para así evitar una posible enervación del procedimiento de desahucio después de todo el tiempo en el que ha estado en mora el deudor.

Se debe tener en cuenta que, conforme a información facilitada por el Consejo General del Poder Judicial, actualmente el plazo medio de resolución de un procedimiento verbal arrendaticio es de 5,5 meses, plazo que ha ido aumentando desde el año 2010 y que alcanza los 7,8 meses en las diferentes administraciones regionales, como Castilla y León. Este tiempo, sumado a la negociación previa y a los treinta días de espera desde el requerimiento de pago y la demanda, se traducen en incluso años.

Por tanto, se reduce la espera del propietario para la recuperación del inmueble, disminuyendo el plazo de treinta días que debe transcurrir entre la reclamación fehaciente de cantidad y la interposición de la demanda establecido en el artículo 22 de LEC exigido para que no sea posible la enervación del desahucio.

En tercer lugar, se debe tener en cuenta que los vecinos de inmuebles cercanos a la vivienda ocupada ilegalmente son, en muchos casos, los verdaderos afectados por las actividades que realizan los ilegítimos ocupantes del inmueble. Por tanto, es necesario eliminar la limitación actual de las facultades de las comunidades de propietarios para evitar, y en su caso, actuar contra la ocupación ilegal y sus consecuencias en la convivencia vecinal. Para ello procede ampliar la legitimación para actuar a aquellos vecinos que pueden verse afectados por estas actividades ilícitas.

V

En definitiva, estas situaciones de privación de la propiedad privada, que atacan derechos constitucionales, se han permitido olvidando el esfuerzo que supone para muchos propietarios tanto la adquisición como el mantenimiento de estos inmuebles, y faltando a la consideración que para muchos españoles tiene la vivienda como forma de ahorro. En consecuencia, son numerosas las actuaciones que se pueden y deben tomar en España para la lucha contra la ocupación ilegal ya medie contrato previo o no.

VI

La presente ley se divide en cuatro artículos y tres disposiciones finales.

Al amparo de lo expuesto, el Grupo Parlamentario VOX presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo primero. Modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Se modifica el artículo 245 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que queda redactado como sigue:

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

2. El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de prisión de seis a doce meses.

3. Las penas señaladas en los apartados anteriores se impondrán en su mitad superior, en los respectivos casos, si concurriere la circunstancia descrita en el artículo 238 de este Código.

4. El que, con o sin ánimo de lucro, promoviere, favoreciere o interviniera para que otra persona ocupare, sin justo título, un inmueble ajeno contra la voluntad de su titular, se le impondrá la pena de prisión de uno a dos años y multa de seis meses a un año, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por la violencia que en su caso hubiere ejercido con tal finalidad.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 258-1

24 de junio de 2022

Pág. 5

Artículo segundo. Modificación del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

El Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

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

Dos. Se añade un nuevo artículo 544 sexies con la siguiente redacción:

«En los casos en los que existieran indicios fundados de la comisión de un delito del artículo del 245 Código Penal, el Juez o Tribunal adoptará motivadamente la medida de desalojo en el plazo máximo de 48 horas desde la petición cautelar, sin necesidad de prestar caución, en tanto en cuanto, una vez requeridos los ocupantes del inmueble, no exhiban el título jurídico que legitime la permanencia en el inmueble. Acordado el desalojo podrán dar cuenta a los servicios sociales municipales a los efectos de facilitar el realojamiento atendiendo a la especial vulnerabilidad de los ocupantes o a las demás circunstancias del caso.»

Tres. El ordinal 2.º del apartado 1 del artículo 795 queda redactado como sigue:

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

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

Artículo tercero. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado 4 del artículo 22 queda redactado del siguiente modo:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.»

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, diez días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.»

Dos. Se modifica el párrafo 4.º del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

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

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

Artículo cuarto. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Se modifica el artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que queda redactado como sigue:

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

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

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

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

En los casos de urgencia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la presente ley, dicho requerimiento podrá ser efectuado por el Administrador, dando inmediata cuenta de ella al presidente o, en su caso, a los propietarios.

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

La demanda se dirigirá contra el propietario y contra el ocupante de la vivienda o local, aunque este sea desconocido, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. La imposibilidad de practicar la notificación no impedirá la prosecución del procedimiento.

A la demanda de cesación podrá acumularse judicialmente la acción correspondiente para la extinción del título que atribuya a los moradores un derecho de goce y disfrute sobre la posesión del elemento privativo, así como el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión del inmueble o parte de él, por su dueño o usufructuario.

4. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

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

Disposición final primera. Título competencial.

La presente ley se dicta al amparo de la competencia a que corresponde al Estado en materia de legislación procesal, penal y civil, de acuerdo con el artículo 149.1.6.^ª y 8.^ª de la Constitución Española.

Disposición final segunda. Carácter ordinario de determinadas disposiciones.

La presente ley tiene carácter de ley orgánica a excepción de los artículos 2, 3 y 4 que revisten el carácter de ley ordinaria.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».