



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

30 de agosto de 2022

Núm. 272-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000248 Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

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 Popular en el Congreso.

Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

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, 25 de agosto de 2022.—P.A. El Secretario General Adjunto para Asuntos Parlamentarios del Congreso de los Diputados, **José Antonio Moreno Ara**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, formula la siguiente Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de agosto de 2022.—**Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

PROPOSICIÓN DE LEY ORGÁNICA CONTRA LA OCUPACIÓN ILEGAL Y PARA LA CONVIVENCIA VECINAL Y LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y COSAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Exposición de motivos

I

La vivienda se protege en el ordenamiento jurídico español para evitar la ocupación («okupación», como popularmente se conoce a estas acciones ilegales), tanto desde la perspectiva penal como civil y administrativa. La ocupación, en efecto, es la tenencia o posesión de un bien de manera ilegítima e ilegal, en contra de la voluntad del propietario o poseedor con título o derecho.

El Código Penal contiene, en primer lugar, el delito de usurpación en el artículo 245 CP, como medida evidentemente desalentadora del movimiento de la denominada ocupación (en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo 720/2018, de 13 de diciembre de 2018).

Y como también nos dice esta resolución «concurriendo espacios de protección superpuestos» la vivienda se protege en la vía civil «a través de los procesos “sumarios” de protección del derecho real inscrito (artículo 250.1.7.º LEC en relación con el artículo 41 LH), interdictales (artículo 250.1.4.º LEC en relación con el 446 CC) o del desahucio por precario (con fuerza de cosa juzgada, y por ello con plenitud de conocimiento y medios probatorios, relativo al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata), con fundamento en el derecho a la posesión real del titular, con las consecuentes facultades de exclusión y de recuperación posesoria, derivados del CC y de la LEC (sin que pueda oponerse la posesión clandestina y sin conocimiento del poseedor real que, conforme al artículo 444 CC no afectan a la posesión)».

La defensa contra actos que perturben la posesión de un inmueble destinado a vivienda que se contiene en el mencionado artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, fue modificado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con resultados muy positivos en cuanto al acortamiento de plazos y agilización de procedimientos, con un tratamiento especial del juicio verbal para el ejercicio del interdicto de recobrar la posesión, permitiendo pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se haya visto privada de ella sin su consentimiento la persona física que sea propietario o poseedor legítimo por otro título y las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

En tercer lugar, la vivienda se protege administrativamente a través de la Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana en la que se recoge como infracción leve en el artículo 37 de su texto la ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal.

Las tres vías jurídicas redundan en la protección del derecho a la vivienda (que es un principio rector del artículo 47 CE) y el derecho a la propiedad privada sin olvidar la función social determinada legalmente de esta (que es un verdadero derecho contenido en el artículo 33 CE, en el Capítulo Segundo del Título Primero, referente a los derechos y libertades, que se sitúa entre los «derechos y deberes de los ciudadanos» de la Sección 2.ª).

Pero además de las medidas legales ya existentes para combatir esta forma de delincuencia y salvaguardar la propiedad o la posesión legítima y pacífica, el ordenamiento jurídico debe ser adaptado y mejorado para permitir una protección efectiva de los titulares de derechos y, además, ha de tener en cuenta un bien jurídico a proteger que hasta ahora no ha tenido debida consideración: la convivencia vecinal pacífica y respetuosa en aras de la seguridad de las personas y las cosas. Se trata de las situaciones, muy comunes, en que la ocupación de una vivienda de manera ilegal y en contra del titular de la misma se produce comportando una alteración de la convivencia vecinal, es decir, no se entiende únicamente perturbado el derecho del propietario o poseedor legítimo, cuya defensa ya contempla el ordenamiento jurídico, sino que se provoca una inseguridad de los vecinos de la comunidad de propietarios en la que se han instalado los ocupantes ilegales. A veces por ruptura de las normas de régimen interno de convivencia, por realizar actuaciones prohibidas, nocivas, insalubres o en general vedadas al resto de vecinos que sí conviven con títulos jurídicos. El incivismo y el atentado a la convivencia pueden derivar incluso en casos dramáticos, en los que la alteración de los elementos comunes o el abastecimiento común, dé lugar a infracción de las más eLas duras consecuencias no solo para la propiedad, sino para la seguridad que tiene la ocupación en sus diversas formas, aconsejan un refuerzo de las medidas

actualmente existentes en el ordenamiento jurídico, tanto a nivel penal como administrativo y civil. A ello ha de unirse un ámbito, el de la Comunidad de Propietarios, que siendo civil, había quedado hasta ahora sin mención jurídica.

No cabe desconocer que estas consecuencias no solo se proyectan individualmente sobre los ciudadanos que han de sufrir estas situaciones indeseables y preocupantes, sino sobre la economía a mayor escala, pues la inseguridad que genera el fenómeno de la ocupación provoca también que haya determinadas zonas urbanas que empeoren su estatus.

II

La presente reforma incide en las medidas ya conocidas, mejorando la protección jurídica frente al delito al introducir en el artículo 245 del Código Penal el supuesto de que concurren dos o más autores, actuando en grupo organizado, de manera sistemática o concertada, y estos ocuparan dos o más cosas inmuebles o usurparen varios derechos reales inmobiliarios ajenos. Se impondrán igualmente las penas superiores en grado a los ocupantes que actúen siguiendo instrucciones de un grupo organizado que opere en los términos del artículo 570 bis del Código Penal.

Estas mejoras se complementan con la extensión de legitimación en el artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a las personas físicas y todas las personas jurídicas, pues la limitación actual no permite la misma protección de derechos idénticos y, además, ello contribuye a abrir espacios de impunidad que la delincuencia organizada está aprovechando con consecuencias graves para la convivencia en las comunidades de propietarios, además de la privación del disfrute del derecho a su legítimo titular, sin que pueda justificarse ese tratamiento. Se aborda, asimismo, la agilización de los plazos procesales en el ámbito criminal. Y finalmente, el cambio de infracción leve a infracción grave en el terreno administrativo.

Pero además, de manera novedosa, introduce el cambio legal más reclamado por los afectados por el fenómeno de la ocupación y los expertos en la materia, que es el de deslindar los conceptos de morada o domicilio de las situaciones de ilegalidad por ocupación.

De igual modo, se introducen mejoras en la convivencia vecinal al conferir de medios de defensa jurídica a la comunidad de propietarios.

Se han de llevar a cabo reformas de la legislación fiscal que deberá ejecutar el gobierno, singularmente respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) así como al Impuesto sobre el Patrimonio, debiendo en ambos cabos recabarse el diálogo con las administraciones competentes antes de la puesta en marcha de las mismas.

III

Por otra parte, los cambios legales propuestos nada obstan a la debida protección de los más desfavorecidos y la garantía de la vivienda que deriva de los principios rectores de la política social y que guía las políticas públicas. No deben, por tanto, confundirse las necesidades de vivienda y su cobertura con la lucha contra la delincuencia, las actividades incívicas y las conductas que pongan en riesgo la seguridad de las personas y las cosas.

Muchas de estas medidas de apoyo y amparo de las situaciones más desfavorecidas o vulnerables que afectaban a numerosas familias españolas se han puesto en marcha por reformas legales desde el año 2012. La acción de los poderes públicos se ha centrado en aquellos deudores sin recursos que atravesaban situaciones de especial debilidad. Entre las primeras medidas se adoptó, con carácter excepcional y temporal, la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables establecida en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. El Real Decreto-ley fue convalidado y tramitado como Proyecto de Ley, lo que dio lugar a la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que mantenía la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión, plazo ampliado nuevamente por el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. Posteriormente, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, estableció un

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual y, por último, se aprobó el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El 31 de marzo del año 2020 fue aprobado el Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. El referido Real Decreto fue convalidado en el Pleno del Congreso de 9 de abril, y tramitado en la actualidad como Proyecto de Ley por el procedimiento de urgencia.

Entre las medidas adoptadas en el mismo se encuentran la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, moratoria de deuda arrendaticia, etc.

Estas medidas se han unido a los sucesivos planes de vivienda estatales como políticas públicas que redundan en la consecución del principio rector contenido en el artículo 47 CE.

En definitiva, las situaciones de vulnerabilidad o exclusión social por motivo de vivienda y la protección a las familias en situación de emergencia social nada tienen que ver con la ocupación ilegal que aquí regulamos. A un okupa no se le desahucia, se le desaloja; y al vulnerable, se le protege, sin que el estado pueda trasladar a la ciudadanía sus propias responsabilidades en ninguno de estos dos casos.

IV

Por otra parte, los preceptos de la presente ley tienen en cuenta el derecho fundamental al domicilio contenido en el artículo 18 CE. La inviolabilidad del domicilio que contiene el artículo 18 CE se encuentra inescindiblemente vinculada al derecho a la intimidad de las personas, pues por medio del instituto jurídico de dicha inviolabilidad se busca la protección del ámbito físico donde la persona desarrolla su intimidad al margen de terceros.

El calado de este precepto y el bien jurídico protegido en juego implican que la doctrina constitucional haya elaborado un concepto de domicilio más amplio que el que coloquialmente se pueda identificar con la vivienda u hogar o el que tradicionalmente se ha definido por las normas civiles como domicilio; según el Tribunal Constitucional, es domicilio a efectos constitucionales el espacio donde el individuo vive ejerciendo su libertad más íntima, al margen de convenciones sociales, así como todo espacio apto para que, eventualmente o de forma permanente, pueda ocurrir lo anterior (por ejemplo, las segundas viviendas, los vehículos o caravanas, las habitaciones de hotel —STC 10/2002, de 17 de enero— o incluso, el domicilio empresarial de las personas jurídicas).

Sin embargo, esta amplia consideración no es omnicompreensiva, sino que también encuentra sus limitaciones y excepciones, por ejemplo, las celdas de los reclusos en los centros penitenciarios no se consideran domicilio a efectos constitucionales (STC 11/2006), de igual forma que en el caso de las personas jurídicas el vínculo entre domicilio e intimidad no es tan inquebrantable o al menos se manifiesta en menor intensidad (SSTC 137/1985, de 17 de octubre; 69/1999, de 26 de abril).

La presente ley, por tanto, no solo no pone en duda ni altera la doctrina constitucional al respecto, sino que se incardina en la misma, distinguiendo, tal y como realiza el Alto Tribunal, el supuesto que merece la consideración de intimidad como derecho fundamental, de aquel en el que se delinque por medio de la ocupación o se comete una ilegalidad, que obviamente no puede estar revestido del cobijo del derecho fundamental invocado. En efecto, la presente norma tiene como finalidad reforzar el concepto de domicilio, pero ligado al del legítimo propietario, poseedor o titular de un derecho sobre la cosa inmueble, frente a quien ocupa sin título y sin tolerancia del primero.

En este mismo sentido, procede precisar que la ley y las reformas en ella introducidas de otras leyes conducen a desalentar el fenómeno de la «okupación» y no se refieren a las situaciones en precario, jurisprudencialmente descritas como «la tenencia o disfrute de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia; concepto de creación jurisprudencial a partir de los términos del derogado artículo 1565.3 LEC 1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión concedida por liberalidad del titular, como la posesión tolerada (que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa) y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 272-1

30 de agosto de 2022

Pág. 5

nunca o por haber perdido vigencia, teniendo todos estos supuestos en común, la posibilidad de que el titular del derecho pueda recuperar a su voluntad el completo señorío sobre la cosa, de forma que, lo que se puede discutir y resolver es acerca del derecho a poseer, aunque vía acumulación o reconvención, pueden conocerse otras cuestiones que puedan ser debatidas en un juicio verbal (con los requisitos y garantías del artículo 348 LEC)».

Es decir, todos los supuestos comprendidos en la presente reforma, ya sean desde la óptica penal, civil o administrativa, se refieren a la ocupación, a saber, no tolerada por quien sí ostenta un título o un derecho sobre la cosa.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente Proposición de Ley Orgánica.

Artículo 1. Objeto.

1. La presente ley tiene por objeto la protección de la convivencia vecinal y de la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble.

2. Se considera ocupación ilegal de cosa inmueble a los efectos de la presente ley la tenencia o disfrute de cosa inmueble ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho, que no se encuentra amparada en la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ley se aplica a todos los inmuebles dentro del territorio nacional.

Artículo 3. Ocupación ilegal de cosa inmueble.

1. El ocupante ilegal de cosa inmueble no gozará de la protección de morada o domicilio frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes.

2. Requerido para la desocupación del inmueble por la autoridad pública o sus agentes con ocasión de la correspondiente denuncia deberá desalojar voluntariamente el inmueble ocupado en el plazo máximo de 24 horas o acreditar en dicho plazo el título jurídico que le autoriza o le atribuye la posesión del bien o, en su caso, la tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real. Si se tratara de flagrante delito, la autoridad pública o sus agentes procederán al desalojo inmediato.

3. En caso de que no se pudiera acreditar en el plazo establecido en el apartado anterior el título jurídico de la ocupación, la autoridad pública o sus agentes procederán al lanzamiento inmediato si no se hubiera producido el desalojo voluntario, sin perjuicio de su derecho a ejercer las acciones legales que procedan para acreditar título suficiente para la posesión o propiedad de la cosa inmueble.

Artículo 4. Modificación del Código Penal.

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

«Artículo 245.

1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a 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 dieciocho meses.

3. Se impondrán las penas superiores en grado si la ocupación ilegal hubiera durado más de 15 días.

4. En los casos previstos en el párrafo segundo de este artículo, se impondrá la pena de trabajos en beneficio de la comunidad de treinta y uno a noventa días o multa de dos a doce meses, si el ocupante restituyera de forma plena, directa o indirectamente, en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas, el inmueble ocupado a su legítimo propietario o poseedor.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

5. En los casos contemplados en los números uno y dos de este artículo, se impondrán respectivamente las penas señaladas en el artículo 570 bis en la extensión en que se determine en función de la utilidad obtenida, de la duración de la ocupación y del daño causado, cuando la ocupación se realice por un grupo organizado. Se impondrán las mismas penas a los ocupantes que siguieran instrucciones de los miembros del grupo con conocimiento de la ilegalidad de la ocupación.

6. El que, sin participar en los hechos recogidos en este artículo, promoviera la ocupación sin justo título de una cosa inmueble ajena o la usurpación de un derecho real inmobiliario, a través de la elaboración o distribución de instrucciones o recomendaciones para la ocupación, o señalare inmuebles para ser ocupados ilegalmente, será castigado como autor de incitación a la ocupación a la pena de prisión tres meses a un año.

7. Cuando los hechos descritos en el párrafo anterior fueran cometidos por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su competencia, serán castigados con la pena de prisión de tres meses a un año y de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años.»

Dos. Se modifica el artículo 269 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que queda redactado como sigue:

«Artículo 269.

La provocación, la conspiración y la proposición para cometer los delitos de robo, extorsión, estafa, apropiación indebida o usurpación serán castigadas con la pena inferior en uno o dos grados a la del delito correspondiente.»

Artículo 5. Medidas procesales de mejora de la protección.

Uno. Se añaden dos nuevos puntos al apartado 2 del artículo 795 del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que queda redactado como sigue:

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

Dos. Modificación del artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«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 una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de la misma sin su consentimiento, las personas físicas o jurídicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otro título.»

Tres. Se modifica el artículo 1 de la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado, que queda redactado como sigue:

«Artículo 1. Competencia del Tribunal del Jurado.

1. El Tribunal del Jurado, como institución para la participación de los ciudadanos en la Administración de Justicia, tendrá competencia para el enjuiciamiento de los delitos atribuidos a su conocimiento y fallo por esta u otra Ley respecto de los contenidos en las siguientes rúbricas:

- a) Delitos contra las personas.
- b) Delitos cometidos por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus cargos.
- c) Delitos contra el honor.
- d) Delitos contra la libertad y la seguridad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. Dentro del ámbito de enjuiciamiento previsto en el apartado anterior, el Tribunal del Jurado será competente para el conocimiento y fallo de las causas por los delitos tipificados en los siguientes preceptos del Código Penal:

- a) Del homicidio (artículos 138 a 140).
- b) De las amenazas (artículo 169.1.º).
- c) De la omisión del deber de socorro (artículos 195 y 196).
- d) De la infidelidad en la custodia de documentos (artículos 413 a 415).
- e) Del cohecho (artículos 419 a 426).
- f) Del tráfico de influencias (artículos 428 a 430).
- g) De la malversación de caudales públicos (artículos 432 a 434).
- h) De los fraudes y exacciones ilegales (artículos 436 a 438).
- i) De las negociaciones prohibidas a funcionarios (artículos 439 y 440).
- j) De la infidelidad en la custodia de presos (artículo 471).

3. El juicio del Jurado se celebrará solo en el ámbito de la Audiencia Provincial y, en su caso, de los Tribunales que correspondan por razón del aforamiento del acusado. En todo caso quedan excluidos de la competencia del Jurado, los delitos cuyo enjuiciamiento venga atribuido a la Audiencia Nacional.»

Artículo 6. Respeto al régimen interior de la comunidad de propietarios y normas de convivencia vecinal.

Uno. Se modifica el artículo séptimo, apartado 2, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que queda redactado como sigue:

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

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

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

El propietario o poseedor de la vivienda o local, o el Presidente en nombre de la comunidad de propietarios, podrán acudir a la autoridad pública sin necesidad de proceder al apercibimiento para lograr la cesación inmediata de dichas conductas o actividades prohibidas en los casos en los que el ocupante o persona que permanezca en la propiedad, sin justo título y en contra de la voluntad del propietario, realizara las actividades prohibidas a las que se refiere el primer párrafo de este apartado.

Cuando la ocupación o permanencia en la vivienda o local fuera en contra de la voluntad del propietario, las acciones se dirigirán exclusivamente contra el ocupante ilegal o el sujeto que permanezca de manera ilegal, salvo que el propietario no promoviera las correspondientes acciones para recuperar la posesión.

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

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 272-1

30 de agosto de 2022

Pág. 8

podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Si el ocupante que realiza actividades prohibidas en este apartado careciera de derechos sobre la vivienda o local se dispondrá su lanzamiento inmediato y la indemnización de daños y perjuicios que proceda.»

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

«Artículo octavo.

En caso de que alguna de las viviendas o locales se encontrara vacía y existiera riesgo de que resulte ocupada ilegalmente, sin derecho y en contra de la voluntad del propietario, el Presidente, a iniciativa propia o de cualquier vecino, pondrá en conocimiento del propietario la posibilidad de adoptar medidas preventivas, tales como tapiar o cerrar puertas o ventanas.»

Artículo 7. Normas de empadronamiento.

1. La ocupación ilegal de cosa inmueble no podrá dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal.

2. Se añade un apartado 4 al artículo 18 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, que queda redactado como sigue:

«4. La inscripción en el Padrón municipal de un ocupante ilegal definido en la Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios, se considerará nula y no constituirá prueba de su residencia o domicilio ni les atribuirá ningún derecho. A tales efectos, los Ayuntamientos darán de baja de oficio o a instancia del propietario o poseedor real legítimo las inscripciones a las que se refiere este apartado en cuanto tuvieran conocimiento de ello.»

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan o contradigan lo dispuesto en la misma.

Disposición final primera. Carácter ordinario de preceptos.

Los artículos 2, 6 y 7 de la presente ley tienen carácter ordinario.

Disposición final segunda. Reducción de obligaciones contributivas.

En el plazo de dos meses, a partir de la aprobación de esta ley, el Gobierno modificará la legislación tributaria de forma que, en supuestos de ocupación ilegal, se reconozcan a los legítimos propietarios los siguientes derechos:

— La posibilidad, una vez haya resolución judicial firme declarando la ocupación ilegal, de que sean devueltas las cantidades abonadas por el propietario en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre el Patrimonio, por el periodo que haya durado la ocupación.

— La vivienda ocupada será considerada como residencia habitual de su propietario si lo era antes de la privación ilegítima de su posesión, de forma que esta situación no conlleve la pérdida de beneficios fiscales si los hubiere.

Disposición final tercera. Derogación normativa.

1. Se habilita al Gobierno a dictar cuantas normas reglamentarias resulten necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en esta ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

2. En el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley el Gobierno actualizará el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ley y adoptar las medidas necesarias para evitar la inscripción de sujetos en ocupación ilegal de cosa mueble en el Padrón municipal.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».