

Unitat de convivència	Escala d'increments
Un adult i tres menors	2,2
Un adult i més de tres menors	2,6
Dos adults	1,4
Dos adults i un menor	1,8
Dos adults i dos menors	2,2
Dos adults i més de dos menors	2,6
Tres adults	1,8
Tres adults i un menor	2,2
Tres adults i més de dos menors	2,6
Quatre adults	2,2
Quatre adults i un menor	2,6
Altres	2,6

Proposició de llei de modificació de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, i de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

202-00030/15

PRESENTACIÓ: GP JUNTS

Reg. 22619 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 11.02.2025

A la Mesa del Parlament

Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 138.2 del Reglament del Parlament, presenta la proposició de llei següent i sol·licita que es tramiti pel procediment de lectura única:

Proposició de llei de modificació de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals i de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Exposició de motius

El Parlament de Catalunya aprovà la Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

Aquesta Llei ha permès establir el mecanisme que facilita als ajuntaments instar un procediment judicial de desnonament en substitució del propietari, amb l'objectiu de restablir la convivència veïnal en els casos en que l'ús d'un l'immoble provoca una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

I es permet només en el supòsit que els propietaris tinguin la condició de grans tenidors i en el cas que aquests permetin l'ocupació sense títol habilitant d'una finca de llur propietat i no exerceixin les accions pertinents per a desocupar-la, negligint de llur responsabilitat

Tanmateix, i per tal de potenciar la seguretat jurídica, s'ha constatat la procedència d'estendre també de mecanismes d'actuació davant aquestes situacions a les Comunitats de propietaris en propietat horitzontal.

Per tant, la present proposició de Llei introdueix la possibilitat que les Comunitats de Propietaris puguin exercir l'acció contra l'activitat dels qui hagin ocupat il·legalment un pis o local i realitzen activitats danyoses per a la finca o il·legals. En aquests casos, el president de la comunitat de propietaris --sense perjudici de formalitzar, si s'escau, una denúncia per via penal-- podrà exercir l'acció civil pertinent.

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

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

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

La present Llei incorpora, també, la modificació de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret de l'habitatge. I, en concret, dels articles 5 i 41, en el sentit d'incloure com a incompliment de la funció social de la propietat el fet que persones jurídiques grans tenidores no iniciïn les accions de desnonament en supòsits d'alteració de la convivència, de l'ordre públic o es posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble i afegir la consideració d'ús anòmal dels habitatges mantenir la desocupació permanent i injustificada dels habitatges.

S'estima pertinent aquesta modificació perquè implica la possibilitat de sancionar les conductes de propietaris persones jurídiques grans tenidores que no desocupin o mantinguin els habitatges injustificadament desocupats, en la línia de la Sentència del Tribunal Suprem 432/2024 i dels acords dels Magistrats de les Seccions Penals de l'Audiència Provincial de Girona en relació amb el delictes lleu d'usurpació de béns immobles de data 22 de novembre de 2024

La llei s'estructura en dos articles i dues disposicions finals.

L'article 1 de modifica la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, en concret el seu article 553-40 sobre les Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns

L'article 2 de modifica la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge En concret el seu article 5 del compliment de la funció social i l'article 41 sobre la Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges.

I per últim la disposició final sobre habilitació pressupostària i la d'entrada en vigor Habilitació pressupostària.

Proposició de llei

Article 1 de modificació de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

Es modifica de l'article 553-40 Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals que queda amb el següent redactat:

Article 553-40 Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns

1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatis, ni en la resta de l'immoble, activitats o actes contraris a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.

2. La presidència de la comunitat, si es fan les activitats o els actes a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui els faci que deixi de fer-los. Si la persona o persones requerides persisteixen en llur activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.

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

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

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

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

Article 2 de modificació de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Primer. Es modifica l'article 5 del compliment de la funció social de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge que queda amb el següent redactat:

Article 5 Compliment de la funció social

1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.

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

a) Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagi garantit, si en demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.

b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.

c) L'habitatge estigui sobreocupat.

d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.

e) Després de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o de la signatura de compravendes d'habitatge que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari per part del prestatari, no es formulï una proposta de lloguer social en els

termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

f) [No vigent]

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

2 bis. Els supòsits a què fan referència les lletres b i d de l'apartat 2 constitueixen un incompliment del deure dels propietaris de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.

3. Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

3 bis. Les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que els propietaris hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes per la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts per llei.

4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Segon. Es modifica l'article 41 sobre la Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la supressió del seu apartat 1 lletra c), quedant amb el següent redactat:

Article 41 Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges

1. Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:

a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòma la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.

b) La sobreocupació, que defineix l'article 3.e.

2. L'infrahabitatge, que defineix l'article 3.f, és una situació anòma.

3. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis són competents per:

a) Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòma o estan en una situació anòma i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòma i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei.

b) Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòma i determinar el mitjà d'execució.

c) Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmales siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.

Els procediments esmentats caduquen, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar la resolució, si aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

Llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències esmentades, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada.

4. En la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmales dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:

a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.

b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.

c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.

d) Els anuncis publicitaris.

5. Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.

b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

6. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 5, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides.

Disposició final primera. Habilitació pressupostària

Els preceptes que comporten la realització de despesa amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efecte al partir del primer dia de l'entrada en vigor de la Llei de Pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 6 de febrer de 2025

Mònica Sales de la Cruz, portaveu GP Junts

Proposició de llei de garanties del finançament del sistema educatiu català amb un mínim del 6% del producte interior brut per a l'educació

202-00058/13

PRÒRROGA DEL TERMINI DE PRESENTACIÓ D'ESMENES A LA TOTALITAT

Sol·licitud: GP PPC, GP ERC (reg. 23543; 23752).

Pròrroga: 3 dies hàbils (del 17.02.2025 al 19.02.2025).

Finiment del termini: 20.02.2025; 10:30 h.