

Rebus, Okupas y reforma LAU y LPH: análisis de las propuestas de la Abogacía de Madrid y Barcelona

En un encuentro celebrado recientemente en la sede del ICAM, representantes de los Colegios de Madrid y Barcelona, encabezados por los respectivos decanos, así como otros juristas de reconocido prestigio, presentaron las propuestas elaboradas por los institutos I+D ICAM e I+Dret para mejorar determinadas normas legales que afectan muy directamente al ciudadano. Ya solo esto merece el aplauso y el reconocimiento, como yo hago desde aquí, sin perjuicio de añadir algunos pequeños comentarios sobre los temas relativos a la tan repetida “rebus sic stantibus”, a los “okupas” o a la reforma a estos efectos del Código Penal, Código Civil, Ley Enjuiciamiento Penal y Civil y también la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94.

Cláusula *rebus sic stantibus*

Sigue sin haber coincidencia entre todos los que hemos tratado el tema; unos, la mayoría, a favor de que se aplique esta cláusula en los arrendamientos de uso distinto, especialmente locales, que tuvieron que cerrar o abrir con limitación de hora. Y otros, en minoría, que opinan lo contrario. Mi postura es conocida, en el sentido de que la misma no cabe aplicarse en términos generales durante el COVID 19, precisamente porque ya había normal legal que aplicar, concretamente el RDLEY 15/2020, que se dictó precisamente para fijar normas concretas al respecto, con separación de condiciones si el arrendador era “gran tenedor” o simplemente una o varias persona físicas que no tenían tantas propiedades, las que dicha normativa establecía.

¿Qué dicho RDLEY 15/2020 no era justo ni equitativo? Pues seguramente es así, pero lo que importa señalar es que ya había norma legal que aplicara, aparte de que tanto el arrendador como el arrendatario hicieron un esfuerzo para solventar el problema y de hecho eso supuso un acuerdo voluntario que hay que aplaudir. La jurisprudencia de Audiencias no es igual y en algunas ya se ha dictado Sentencia conforme mi criterio, por ejemplo, entre otras AP Pontevedra de 17-01-2022; Madrid, de 13/05/2022, Baleares (17/06/2022) y Girona (13/07-72). También las hay en sentido contrario, pero como siempre digo, esto no es justicia si la resolución depende de dónde tengas el local. Esta diferencia, en esta y en otras cuestiones que afectan al ciudadano, es sin duda carente de sentido legal y humano, pues en la mayor parte de los casos la persona no acude al Tribunal Supremo, aparte de que cuando el Alto Tribunal dicta sentencia que afecta a un tema concreto, no se modifican otras resoluciones en sentido contrario dictadas por Juzgados o Audiencias.

Por lo tanto, lo importante como se indica en las conclusiones de esta iniciativa de los Colegios de la Abogacía de Madrid y Barcelona es que se incluyan unas reglas concretas y claras en el Código Civil que clarifiquen las cosas para el futuro, pues lo que ha pasado ya no tiene solución.

La “ocupación de viviendas”

La situación actual es realmente lastimosa, pues conforme al RDLEY 2/2022, que modifica en este sentido el RDLEY 11/2020, por el momento y hasta el 31 de diciembre, si el ocupante es persona vulnerable no tiene solución, pues tanto si se utiliza la vía del Código Penal y la LECR o la LEC, en ninguna de las dos vías hay solución rápida, ya que los requisitos de documentación, entre otros los datos completos de quien ocupa la vivienda, hacen que la resolución judicial y el lanzamiento sean realmente largos y perjudiciales para la

propiedad.

Desgraciadamente hay una solución y es acudir a unas organizaciones especiales que consiguen el abandono de la vivienda en pocos días, se supone que con amenazas, aunque en mi opinión las mismas tienen una información muy notable de otras viviendas que pueden ofrecer al que obligan a desocupar nueva casa, piso, chalet, etc. Naturalmente cobran las comisiones correspondientes y esto no deja de ser una vergüenza jurídica y política.

En definitiva, es absolutamente necesario que se aprueben unas normas penales y civiles que permitan el desalojo judicial rápido, sin tantos requisitos como los hoy existentes, entre ellos dar cuenta del nombre de quien ocupa la vivienda, algo que naturalmente los interesados no facilitan ni ponen en el casillero de la Comunidad.

Reforma de la ley de propiedad horizontal para okupas

Aquí lo que hay que reformar y con urgencia es el art. 7-2 de la LPH, donde para evitar actividades molestas y de cualquier otro tipo que afecten a la convivencia de la Comunidad, en la actualidad, aparte del acuerdo de la Junta, se tiene que acudir al JUICIO ORDINARIO, lo que supone unos plazos y exigencias procesales carentes de sentido. Esto ocurre con este supuesto y con cualquier otro (por ejemplo gritos fuera de hora, tocar instrumentos musicales, etc.), pero es que resulta que, como antes se ha indicado, el art. 249.8 de la LEC obliga al máximo procedimiento aunque el tema sea tan sencillo y de poca importancia. Por ejemplo, exigir que se quite una persiana de distinto color, lo que realmente está fuera de lugar desde cualquier punto de vista legal y procesal. Es absurdo.

Por lo tanto, lo primero que hay que hacer es modificar el citado precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de tal manera que el juicio sea lo que corresponda con la cuantía, pues en otro caso la mayoría de las actividades molestas quedan sin respuesta por el problema que ello supone para la Comunidad. Y aparte de eso clarificar esta situación en el propio art. 7.2 (o creando otro párrafo), pues si hubiera un "okupa" que no produce molestias, la Comunidad no tiene nada que hacer, pues se desconoce si los pisos son alquilados, si existe usufructo, etc. Pero en todo caso, lo previsto en dicho precepto y, en su caso, la "ocupación" debe llevarse por el juicio verbal del art. 249.7 de la LEC, reformando el mismo como se hizo en su momento con los arrendamientos urbanos.

En Cataluña este tipo de actividades se prohíben en el art. 553.40 de su propio Código Civil, que regula el régimen de propiedad horizontal en ese territorio, pero igualmente tienen que acudir al juicio ordinario toda vez que el tema procesal se aplica en todo el territorio español, como es la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que todo lo dicho en los párrafos anteriores es aplicable aquí.

Reforma Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94

Si hay reforma, que sería bueno en determinados aspectos, no será de la legislación vigente, no solo de la LAU 29/94, pues las normas de legislación civil no tienen efectos retroactivos, por lo que ahora mismo hay arrendamientos de dicha Ley 29/94, de la 4/2013, del RDL 2/85. RDLEY 11/2020, RDL 15/2020 y el último aplicable que es el RDL 7/2019.

Es decir, se puede reformar lo que esté pendiente de aplicar, pero de ninguna manera las obligaciones y derechos de las partes basadas en una determinada normativa.

Ahora bien, dicho esto, es claro que nunca está de más sacar una nueva Ley, pero, como antes digo, será en relación a los nuevos contratos y para aquellos supuestos que no se han aplicado todavía la Ley anterior en

algunos aspectos

En definitiva, **hay que felicitar a los Colegios de Madrid y Barcelona por sus iniciativas y propuestas**, pero es obvio que son conscientes de que algunas de las propuestas son muy difíciles de aplicar técnicamente, aparte de que todo aquello que no sea del agrado y de la política del Gobierno está condenado al fracaso.