

Juristas piden en el ICAB nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal

Analizan en una jornada la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico

BARCELONA, 11 (EUROPA PRESS)

Juristas y representantes del poder judicial han alertado en una jornada organizada por el Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (**ICAB**) de que se deben aplicar nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal y el magistrado de la Sala 2 del Tribunal Supremo, Vicente Magro, ha planteado una Ley Orgánica integral para frenar este fenómeno.



Así lo han expuesto este lunes en una sesión jurídica a la que han asistido más de 300 juristas, sobre la nueva legislación de vivienda turística y la ocupación ilegal de inmuebles con la finalidad de analizar de forma transversal esta problemática, informa el **ICAB** en un comunicado este martes.

La decana del **ICAB**, Cristina Vallejo, ha destacado en la inauguración de la jornada que la presencia del vocal del Consejo General del Poder Judicial, José Antonio Montero Fernández, es una forma de visibilizar las buenas relaciones existentes entre la Abogacía y el Poder Judicial, necesarias para el diálogo, la escucha y solventar los problemas de la ciudadanía.

La abogada y presidenta de la Sección de Derecho Civil, Marta Legarreta, ha presentado la jornada haciendo hincapié en que la dificultad para acceder a la vivienda ha conllevado un conjunto de nuevas problemáticas, como la ocupación de viviendas, la 'inquietud ocupación', la regulación de precio del alquiler o el alquiler turístico de inmuebles.

BATERÍA DE MEDIDAS

Por su parte, Magro ha señalado que los propietarios tardan entre 2 y 3 años en recuperar un inmueble, lo que desincentiva poner viviendas en alquiler, ha dicho que la Ley Orgánica 1/2025 no está ayudando a resolver el problema de la ocupación, y ha puesto de relieve que el juicio rápido es ineficaz para resolver estos casos.

Por eso, ha presentado una batería de medidas entre las que destacan: la aprobación de una Ley integral sobre pérdida de posesión de vivienda por incumplimiento contractual y ocupación ilegal y ha pedido agilizar los procesos judiciales civiles y penales de recuperación de la posesión.

También ha propuesto reformar la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim) para incluir un artículo 544 sexies, con la finalidad de establecer una medida cautelar que permita la inmediata expulsión por parte de la Sección de Instrucción del Tribunal de instrucción en 72 horas tanto en allanamientos de morada como en usurpación de inmuebles.

El magistrado también ha pedido modificar el artículo 9 de la Ley de Vivienda, de modo que los juzgados de guardia puedan ordenar la expulsión en el plazo máximo de 72 horas tanto en casos de allanamiento como de usurpación de inmuebles, la creación de un registro estatal de impago de rentas, y facultar a la policía para proceder a la expulsión en casos flagrantes de ocupación.

Vallejo ha recordado durante su ponencia las propuestas legislativas tanto en materia penal como civil formuladas por el **ICAB** para ayudar a combatir el fenómeno y, en el ámbito penal, ha subrayado que se apuesta por contar con una medida cautelar de desalojo inmediato y devolución de la propiedad en un plazo de 48 horas para frenar la ocupación ilegal.

VIVIENDAS TURÍSTICAS

En la jornada también se ha analizado la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico y se ha concluido que podría favorecer que viviendas regresen al mercado residencial, incrementando la oferta disponible para vecinos y reduciendo tensiones en el acceso a la vivienda habitual.

Sin embargo, también se ha puesto de manifiesto que el endurecimiento de la normativa genera incertidumbre jurídica y económica entre los propietarios y en el sector turístico, reduciendo la inversión en alojamientos vacacionales y afectando a la competitividad turística de determinadas zonas.

El análisis de la situación actual ha dejado clara dos situaciones: que sin una oferta suficiente y mayor seguridad jurídica para los propietarios el mercado del alquiler en Catalunya continuará en tensión y que es la Administración la que debe resolver la problemática de la vivienda que sufren las personas consideradas vulnerables.

Juristas y magistrados reclaman reformas legislativas contra la okupación ilegal en el ICAB, incluida una Ley Organica integral para combatirla



- *La nueva regulación de pisos turísticos (Ventanilla Única) ha generado 400.000 solicitudes de arrendamientos de corta duración hasta la fecha*
- *Más de 300 juristas han seguido la jornada que ha acogido el ICAB sobre la vivienda turística (Ventanilla Única) y la ocupación ilegal de inmueble*
- *Durante la jornada el magistrado Vicente Magro ha reivindicado la necesidad de una Ley Orgánica integral para combatir la ocupación, presentando una batería de medidas legislativas para contribuir a recuperar los inmuebles ocupados de forma más inmediata ya que con la normativa vigente los propietarios tardan entre dos y tres años en recuperarlo.*
- *La fiscal provincial de Barcelona ha expuesto los detalles de la reforma legislativa que nace del grupo de trabajo de expertos del ICAB y que ha sido presentada de forma parlamentaria.*
- *Expertos en la materia alertan que la no agilización de la recuperación posesoria de los inmuebles en un procedimiento judicial supone una vulneración de la tutela judicial efectiva de los propietarios.*
- *Se ha puesto de manifiesto que el juicio rápido es ineficaz para resolver los casos de ocupación ilegal. Así como que el autor del delito de usurpación es condenado por más pena por presentar un contrato de arrendamiento falso que por okupar un inmueble.*
- *Es la Administración la que debe resolver la problemática de la vivienda que sufran las personas consideradas “vulnerables”*

El Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) ha acogido el lunes 10 de noviembre una jornada jurídica sobre la nueva legislación de vivienda turística (Ventanilla Única) y la ocupación ilegal de inmuebles con la finalidad de analizar de forma transversal esta problemática con expertos de primer nivel.

La jornada, que ha contado con asistencia de más de 300 juristas, ha sido inaugurada por **Cristina Vallejo**, decana del Colegio de la Abogacía de Barcelona, y **José Antonio Montero Fernández**, vocal del Consejo General del Poder Judicial. Entre los asistentes estaban también los vocales del CGPJ **Alejandro Abascal** y **Carlos Hugo Preciado**, el decano del Colegio Notarial de Catalunya, **José Alberto Marín**, la presidenta del Colegio de Agentes Inmobiliarios, **Montserrat Junyent**, y asesores jurídicos del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.

La decana del ICAB, Cristina Vallejo ha destacado en la inauguración, que la presencia del vocal del Consejo General del Poder Judicial **José Antonio Montero Fernández** en esta jornada es una forma de visibilizar las buenas relaciones existentes entre la Abogacía y el Poder Judicial, necesarias para el diálogo, la escucha y solventar los problemas de la ciudadanía. Y ha puesto como ejemplo la organización por parte del ICAB el pasado 16 de octubre del “Encuentro de Delegaciones”, que contó con representantes de los principales operadores, además de la Administración de Justicia, para la implementación de la Ley 1/2025. Posteriormente, **Montero Fernández** ha agradecido al ICAB poder participar en esta jornada y ha puesto de manifiesto la buena sintonía existente entre el Consejo General del Poder Judicial y los Colegios profesionales de la Abogacía para mejorar el servicio público de justicia. También ha destacado las formaciones que se realizaron por parte del CGPJ y el CGAE, y especialmente las relativas a los MASC, que contaron con una alta participación de abogados. Por último, ha hecho énfasis, en las peticiones realizadas, tanto por el presidente del CGAE como por la decana del ICAB, Cristina Vallejo, en su última visita institucional, relativa a su preocupación por la falta de criterios unificadores en la aplicación de los MASC. Y ha añadido: “Se está trabajando para disponer de unos criterios unificados, que se publicarán en la página web, para mejorar el servicio público de la justicia hacia la ciudadanía”.

La abogada y presidenta de la Sección de Derecho Civil, **Marta Legarreta**, ha presentado la Jornada haciendo hincapié en que la dificultad para acceder a la vivienda ha conllevado un conjunto de nuevas problemáticas como la okupación de viviendas, la iniquiokupación, la regulación de precio del alquiler o el alquiler turístico de inmuebles. Por ello ha destacado que la organización del evento ha invitado a analizar en profundidad este nuevo contexto con **Vicente Magro**, magistrado de la Sala 2ª del Tribunal Supremo; **Neus Pujal**; fiscal Jefe Provincial de Barcelona; **Rafael Fernández Valverde**, magistrado Emérito del Tribunal Supremo, y **Cristina Vallejo**, abogada y decana del ICAB.

Sobre okupación ilegal de viviendas

Vicente Magro ha expuesto la difícil situación actual en materia de vivienda, señalando que los propietarios tardan entre **dos y tres años en recuperar un inmueble arrendado**, lo que desincentiva poner viviendas en alquiler. También ha advertido que las recientes reformas legislativas han creado un desequilibrio en la relación arrendador-arrendatario, que la **Ley Orgánica 1/2025** no está ayudando a resolver la problemática de la ocupación y ha puesto de relieve que el **juicio rápido es ineficaz para resolver los casos de ocupación ilegal**, al no existir detenciones ni atestados policiales que lo sustenten.

Para revertir esta situación, Magro ha presentado una batería de medidas entre las que destacan:

- **Aprobación de una Ley integral** sobre pérdida de posesión de vivienda por incumplimiento contractual y ocupación ilegal.
- **Agilización de los procesos judiciales** civiles y penales de recuperación de la posesión. No agilizar la recuperación posesoria de los inmuebles en un procedimiento judicial supone una vulneración de la tutela judicial efectiva de los propietarios. Y ha recordado que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos se ha pronunciado sobre la necesidad de establecer unos plazos reducidos para acordar el desalojo.
- **Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim)** para incluir un **artículo 544 sexies, con la finalidad de establecer una medida cautelar que permita la inmediata expulsión por parte de la Sección de Instrucción del Tribunal de Instrucción en 72 horas tanto en allanamientos de morada como en usurpación de inmuebles.**
- **Introducción de una cláusula antiokupación** en el Código Penal, para tipificar como estafa la llamada “inquiokupación” y permitir el **lanzamiento inmediato** sin posibilidad de alegar vulnerabilidad.
- **Modificación del artículo 9 de la Ley de Vivienda**, de modo que los juzgados de guardia puedan ordenar la **expulsión en un plazo máximo de 72 horas por orden judicial de la sección de instrucción del tribunal de instancia competente del lugar del inmueble.**
- **Creación de un registro estatal de impago de rentas**, que permita a los propietarios consultar antecedentes de morosidad de posibles inquilinos.
- **Facultar a la policía** para proceder a la **expulsión directa en casos flagrantes** de ocupación.
- **Reformar la LECrim en materia de legitimación para denunciar a okupas cuando el propietario no lo haga. De esta forma aboga por legitimar al residente de la comunidad de propietarios para denunciar ocupaciones en beneficio del conjunto de vecinos, sin necesidad de que el dueño del inmueble intervenga.**

La decana del Colegio de la Abogacía de Barcelona, **Cristina Vallejo**, ha recordado durante su ponencia las propuestas legislativas tanto en materia penal y civil formuladas por el ICAB para ayudar a combatir el fenómeno de la ocupación en nuestro país. En el ámbito penal, se apuesta por contar con una medida cautelar de desalojo inmediato y devolución de la propiedad en un plazo de 48 horas para combatir la ocupación ilegal. Además de la medida cautelar, la propuesta de la abogacía considera necesaria la derogación de la competencia del Jurado al delito de allanamiento de morada, así como, incorporar en los delitos leves inmediatos los delitos de usurpación y de allanamiento de morada. En el ámbito civil, la propuesta se centra en modificar el interdicto actual que incorpora una “medida cautelar civil”, ampliando la legitimación activa a las personas jurídicas, equiparándolas con las personas físicas, poder recuperar la posesión de cualquier inmueble, no solamente las viviendas, y habilitar al presidente de la Comunidad de Propietarios para que pueda emprender acciones legales para combatir las ocupaciones ilegales. La decana del ICAB ha destacado que todas estas propuestas han sido presentadas a nivel parlamentario, en particular, la reforma del Art. 553-40 CCCAT está en tramitación parlamentaria desde la pasada semana, en el Parlament de Catalunya, mediante una proposición de Ley de modificación del referido precepto.

Análisis de la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico

A lo largo de esta jornada también se ha expuesto que a raíz de la nueva normativa autonómica aprobada en Catalunya para regular las viviendas de uso turístico (VUT), a partir del Decreto-Ley 3/2023 de 7 de noviembre, los propietarios deberán obtener una **licencia urbanística previa** y los ayuntamientos tendrán que modificar sus planes urbanísticos para permitir expresamente el uso turístico o denegarlo, fijando un tope máximo de **10 VUT por cada 100 habitantes** y una duración de la licencia de **cinco años prorrogables**. La medida se aplica en 262 municipios considerados “zonas tensionadas” por el mercado de la vivienda y busca recuperar suelo destinado a vivienda habitual. Los ponentes han coincidido en que la nueva legislación sobre viviendas turísticas en Catalunya supone un cambio profundo en el mercado de la vivienda, con efectos tanto positivos como controvertidos.

Por un lado, la medida busca frenar la presión turística en zonas donde los precios del alquiler se han disparado, al limitar el número de pisos turísticos y obligar a los propietarios a obtener licencias temporales. Esto podría favorecer que más viviendas regresen al mercado residencial, incrementando la oferta disponible para vecinos y reduciendo tensiones en el acceso a la vivienda habitual.

Sin embargo, también se ha puesto de manifiesto que el endurecimiento de la normativa genera incertidumbre jurídica y económica entre los propietarios y el sector turístico, reduciendo la inversión en alojamientos vacacionales y afectando a la competitividad turística de determinadas zonas. En este sentido, a pesar de que la norma pretende equilibrar el uso residencial y turístico del parque inmobiliario, su impacto final dependerá de cómo se apliquen las restricciones y gestionen las nuevas licencias. Según un informe europeo la última ratio debe ser la eliminación de las licencias.

Los datos actuales, tras la entrada en vigor de Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre (LA LEY 29937/2024), por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, que entró en vigor el pasado mes de julio de 2025, son 370.369 peticiones de Números de Registros Únicos de Arrendamientos (NRUA), aceptadas y tramitadas 271.682, provisionales 23.700 y denegadas 75.593 (un 20%). El citado Real Decreto establece que aquellas viviendas que se arrienden por cortos períodos de tiempo, independientemente de que sean cedidas con finalidad turística o cualesquiera otra igualmente temporal, aunque no obedezcan a motivos vacacionales, y que pretendan comercializarse a través de plataformas online en las que anfitriones y huéspedes celebran contratos a distancia de arrendamientos temporales con transacción económica («plataformas transaccionales»), deben contar con un NRA. Las denegaciones tienen diversos motivos, incompetencia territorial del Registro ante el que se ha presentado, por ejemplo, pero mayoritariamente por existir cláusulas estatutarias o acuerdos comunitarios que limitan o prohíben la actividad turística en el edificio.

El análisis de la situación actual ha dejado clara dos situaciones. Por un lado, que sin una oferta suficiente y mayor seguridad jurídica para los propietarios, el mercado del alquiler en Catalunya continuará en tensión. Del otro, que es la Administración la que debe resolver la problemática de la vivienda que sufren las personas consideradas “vulnerables”.

<https://www.lawandtrends.com/noticias/penal/juristas-y-magistrados-reclaman-reformas-legislativas-contra-la-okupacion-ilegal-en-el-icab-inluida-una-ley-organica-1.html>

Juristes i el Poder Judicial alerten a l'ICAB que s'han d'aplicar reformes legislatives per combatre l'okupació il·legal

El Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) ha acollit dilluns 10 de novembre una jornada jurídica sobre la nova legislació d'habitatge turístic (Finestreta Única) i l'okupació il·legal d'immobles amb la finalitat d'analitzar de manera transversal aquesta problemàtica amb experts de primer nivell.

La jornada, que ha comptat amb l'assistència de més de 300 juristes, ha estat inaugurada per **Cristina Vallejo**, degana del Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, i **José Antonio Montero Fernández**, vocal del Consell General del Poder Judicial. Entre els assistents hi havia també els vocals del CGPJ **Alejandro Abascal** i **Carlos Hugo Preciado**; el degà del Col·legi Notarial de Catalunya, **José Alberto Marín**; la presidenta del Col·legi d'Agents Immobiliaris, **Montserrat Junyent**, i assessors jurídics del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.



La degana de l'ICAB, **Cristina Vallejo**, ha destacat en la inauguració, que la presència del vocal del Consell General del Poder Judicial, **José Antonio Montero Fernández**, en aquesta jornada és una manera de visibilitzar les bones relacions existents entre l'Advocacia i el Poder Judicial, necessàries per al diàleg, l'escolta i la resolució dels problemes de la ciutadania. Ha posat com a exemple l'organització, per part de l'ICAB el passat 16 d'octubre, de la "**Trobada de Delegacions**", que va comptar amb representants dels principals operadors, a més de l'Administració de Justícia, per a la implementació de la Llei 1/2025.

Posteriorment, **Montero Fernández** ha agraït a l'ICAB poder participar en aquesta jornada i ha posat de manifest la bona sintonia existent entre el Consell General del Poder Judicial i els col·legis professionals de l'Advocacia per millorar el servei públic de justícia. També ha destacat les formacions realitzades per part del CGPJ i el CGAE, especialment les relatives als MASC, que van comptar amb una alta participació de l'advocacia. Finalment, ha subratllat les peticions realitzades, tant pel president del CGAE com per la degana de l'ICAB, Cristina Vallejo, en la seva última visita institucional, relatives a la preocupació per la manca de criteris unificadors en l'aplicació dels MASC. I ha afegit: "S'està treballant per disposar d'uns criteris unificats, que es publicaran a la pàgina web, per millorar el servei públic de la justícia envers la ciutadania."

L'advocada i presidenta de la Secció de Dret Civil, **Marta Legarreta**, ha presentat la jornada fent èmfasi en què la dificultat per accedir a l'habitatge ha comportat un conjunt de noves problemàtiques com l'okupació d'habitatges, la *inquiocupació*, la regulació del preu del lloguer o el lloguer turístic d'immobles. Per això, ha destacat que l'organització de l'esdeveniment ha volgut analitzar en profunditat aquest nou context amb **Vicente Magro**, magistrat de la Sala 2a del Tribunal Suprem; **Neus Pujal**, fiscal en cap provincial de Barcelona; **Rafael Fernández Valverde**, magistrat emèrit del Tribunal Suprem, i **Cristina Vallejo**, advocada i degana de l'ICAB.

Sobre l'okupació il·legal d'habitatges

Vicente Magro ha exposat la difícil situació en matèria d'habitatge que es viu en la nostra societat, assenyalant que els propietaris **triguen entre dos i tres anys a recuperar un immoble arrendat**, fet que desincentiva posar habitatges en lloguer. També ha advertit que les reformes legislatives recents han creat un desequilibri en la relació arrendador-arrendatari, que la Llei Orgànica 1/2025 no està ajudant a resoldre la problemàtica de l'okupació i ha posat de relleu que el judici ràpid és ineficaç per resoldre els casos d'okupació il·legal, ja que no hi ha detencions ni atestats policials que el sustentin.

Per revertir aquesta situació, Magro ha presentat un conjunt de mesures entre les quals destaquen:

- Aprovació d'una **Llei integral sobre la pèrdua de possessió d'habitatge per incompliment contractual i okupació il·legal**.
- **Agilització dels processos judicials civils i penals** de recuperació de la possessió. No agilitzar la recuperació possessòria dels immobles en un procediment judicial suposa una vulneració de la tutela judicial efectiva dels propietaris. Ha recordat que el **Tribunal Europeu de Drets Humans** s'ha pronunciat sobre la necessitat d'establir terminis reduïts per acordar el desallotjament.
- **Reforma de la Llei d'Enjudiciament Criminal (LECrim)** per incloure un article 544 *sexies*, amb la finalitat d'establir una mesura cautelar que permeti l'expulsió immediata per part de la secció d'instrucció del jutjat corresponent en un termini de 72 hores, tant en casos d'"allanament de morada" com d'usurpació d'immobles.
- **Introducció d'una clàusula antiocupació al Codi Penal**, per tipificar com a estafa l'anomenada "*inquiocupació*" i permetre el llançament immediat sense possibilitat d'al·legar vulnerabilitat.
- **Modificació de l'article 9 de la Llei d'Habitatge**, de manera que els jutjats de guàrdia puguin ordenar l'expulsió en un termini màxim de 72 hores per ordre judicial de la secció d'instrucció del tribunal de primera instància competent del lloc de l'immoble.
- **Creació d'un registre estatal d'impagament de rendes**, que permeti als propietaris consultar antecedents de morositat de possibles llogaters.

- **Autoritzar la policia** perquè pugui procedir a l'expulsió directa en casos flagrants d'ocupació.
- **Reformar la LECrim** en matèria de legitimació per denunciar okupes quan el propietari no ho faci. D'aquesta manera, proposa legitimar el resident de la comunitat de propietaris per denunciar ocupacions en benefici del conjunt de veïns, sense necessitat que el propietari de l'immoble hi intervingui.

La degana del Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, **Cristina Vallejo**, ha recordat durant la seva ponència les **propostes legislatives en matèria penal i civil formulades per l'ICAB per ajudar a combatre el fenomen de l'okupació al nostre país.**

En l'àmbit penal, es defensa la necessitat de comptar amb una mesura cautelar de desallotjament immediat i devolució de la propietat en un termini de 48 hores per combatre l'okupació il·legal. A més d'aquesta mesura cautelar, la proposta de l'advocacia considera necessària la derogació de la competència del Jurat en el delictes de violació de domicili, així com incorporar en els delictes lleus immediats els delictes d'usurpació i de violació de domicili. En l'àmbit civil, la proposta se centra en modificar l'interdicte actual, incorporant una "mesura cautelar civil", ampliant la legitimació activa a les persones jurídiques per equiparar-les amb les persones físiques, permetent recuperar la possessió de qualsevol immoble, no només d'habitatges, i habilitant el president de la comunitat de propietaris perquè pugui emprendre accions legals per combatre les okupacions il·legals.

La degana de l'ICAB ha destacat que **totes aquestes propostes han estat presentades a nivell parlamentari**, en particular, **la reforma de l'article 553-40 del CCCat (Codi Civil de Catalunya)** està en **tramitació parlamentària des de la setmana passada al Parlament de Catalunya**, mitjançant una **proposició de llei de modificació del precepte esmentat.**

Anàlisi de la nova normativa per regular els habitatges d'ús turístic

Al llarg d'aquesta jornada també s'ha exposat que, arran de la nova normativa autonòmica aprovada a Catalunya per regular els habitatges d'ús turístic, a partir del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, els propietaris han d'obtenir una llicència urbanística prèvia, i els ajuntaments han de modificar els seus plans urbanístics per permetre expressament l'ús turístic o denegar-lo, fixant un límit màxim de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants i una durada de la llicència de cinc anys prorrogables. La mesura s'aplica a 262 municipis considerats "zones tensionades" pel mercat de l'habitatge i té com a objectiu recuperar sòl destinat a habitatge habitual. Els ponents han coincidit que la nova legislació sobre habitatges turístics a Catalunya suposa un canvi profund en el mercat de l'habitatge, amb efectes tant positius com controvertits.

D'una banda, la mesura busca frenar la pressió turística en zones on els preus del lloguer s'han disparat, limitant el nombre de pisos turístics i obligant els propietaris a obtenir llicències temporals. Això podria afavorir que més habitatges tornin al mercat residencial, incrementant l'oferta disponible per als veïns i reduint les tensions en l'accés a l'habitatge habitual. Tanmateix, també s'ha posat de manifest que l'enduriment de la normativa genera incertesa jurídica i econòmica entre els propietaris i el sector turístic, reduint la inversió en allotjaments "vocacionals" i afectant la competitivitat turística de determinades zones. En aquest sentit, tot i que la norma pretén equilibrar l'ús residencial i turístic del parc immobiliari, el seu impacte final dependrà de com s'apliquin les restriccions i es gestionin les noves llicències. Segons un informe europeu, la darrera ràtio hauria de ser l'eliminació de les llicències.

Les dades actuals, després de l'entrada en vigor del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre (LA LEY 29937/2024), pel qual es regula el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, que va entrar en vigor el juliol de 2025, són les següents: 370.369 peticions de Números de Registres Únics d'Arrendaments (NRUA); 271.682 acceptades i tramitades, 23.700 provisionals, i 75.593 denegades (un 20%). El citat Reial decret estableix que aquells habitatges que es lloguin per períodes curts de temps, independentment de si es cedeixen amb finalitat turística o qualsevol altra també temporal, encara que no respongui a motius "vocacionals", i que pretenguin comercialitzar-se a través de plataformes en línia en les quals amfitrions i hostes formalitzen contractes a distància d'arrendaments temporals amb transacció econòmica (*plataformes transaccionals*), han de comptar amb un NRA. Les denegacions tenen diversos motius com ara incompetència territorial del Registre davant el qual s'ha presentat, però, majoritàriament es deuen a l'existència de clàusules estatutàries o acords comunitaris que limiten o prohibeixen l'activitat turística a l'edifici.

L'anàlisi de la situació actual ha deixat clares dues conclusions. D'una banda, que sense una oferta suficient i una major seguretat jurídica per als propietaris, el mercat del lloguer a Catalunya continuarà en tensió. De l'altra, que és l'Administració qui ha de resoldre la problemàtica de l'habitatge que pateixen les persones considerades "vulnerables".

<https://www.eljurista.cat/2025/11/11/juristes-i-el-poder-judicial-alerten-a-licab-que-shan-daplicar-reformes-legislatives-per-combatre-lokupacio-illegal/>

Juristas piden en el ICAB nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal

Analizan en una jornada la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico



11/11/2025 - 10:49

Analizan en una jornada la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico

BARCELONA, 11 (EUROPA PRESS)

Juristas y representantes del poder judicial han alertado en una jornada organizada por el Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) de que se deben aplicar nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal y el magistrado de la Sala 2 del Tribunal Supremo, Vicente Magro, ha planteado una Ley Orgánica integral para frenar este fenómeno.

Así lo han expuesto este lunes en una sesión jurídica a la que han asistido más de 300 juristas, sobre la nueva legislación de vivienda turística y la ocupación ilegal de inmuebles con la finalidad de analizar de forma transversal esta problemática, informa el ICAB en un comunicado este martes.

La decana del ICAB, Cristina Vallejo, ha destacado en la inauguración de la jornada que la presencia del vocal del Consejo General del Poder Judicial, José Antonio Montero Fernández, es una forma de visibilizar las buenas relaciones existentes entre la Abogacía y el Poder Judicial, necesarias para el diálogo, la escucha y solventar los problemas de la ciudadanía.

La abogada y presidenta de la Sección de Derecho Civil, Marta Legarreta, ha presentado la jornada haciendo hincapié en que la dificultad para acceder a la vivienda ha conllevado un conjunto de nuevas problemáticas, como la ocupación de viviendas, la 'inquiokupación', la regulación de precio del alquiler o el alquiler turístico de inmuebles.

BATERÍA DE MEDIDAS

Por su parte, Magro ha señalado que los propietarios tardan entre 2 y 3 años en recuperar un inmueble, lo que desincentiva poner viviendas en alquiler, ha dicho que la Ley Orgánica 1/2025 no está ayudando a resolver el problema de la ocupación, y ha puesto de relieve que el juicio rápido es ineficaz para resolver estos casos.

Por eso, ha presentado una batería de medidas entre las que destacan: la aprobación de una Ley integral sobre pérdida de posesión de vivienda por incumplimiento contractual y ocupación ilegal y ha pedido agilizar los procesos judiciales civiles y penales de recuperación de la posesión.

También ha propuesto reformar la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim) para incluir

un artículo 544 sexies, con la finalidad de establecer una medida cautelar que permita la inmediata expulsión por parte de la Sección de Instrucción del Tribunal de Instrucción en 72 horas tanto en allanamientos de morada como en usurpación de inmuebles.

El magistrado también ha pedido modificar el artículo 9 de la Ley de Vivienda, de modo que los juzgados de guardia puedan ordenar la expulsión en el plazo máximo de 72 horas tanto en casos de allanamiento como de usurpación de inmuebles, la creación de un registro estatal de impago de rentas, y facultar a la policía para proceder a la expulsión en casos flagrantes de ocupación.

Vallejo ha recordado durante su ponencia las propuestas legislativas tanto en materia penal como civil formuladas por el ICAB para ayudar a combatir el fenómeno y, en el ámbito penal, ha subrayado que se apuesta por contar con una medida cautelar de desalojo inmediato y devolución de la propiedad en un plazo de 48 horas para frenar la ocupación ilegal.

VIVIENDAS TURÍSTICAS

En la jornada también se ha analizado la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico y se ha concluido que podría favorecer que viviendas regresen al mercado residencial, incrementando la oferta disponible para vecinos y reduciendo tensiones en el acceso a la vivienda habitual.

Sin embargo, también se ha puesto de manifiesto que el endurecimiento de la normativa genera incertidumbre jurídica y económica entre los propietarios y en el sector turístico, reduciendo la inversión en alojamientos vacacionales y afectando a la competitividad turística de determinadas zonas.

El análisis de la situación actual ha dejado clara dos situaciones: que sin una oferta suficiente y mayor seguridad jurídica para los propietarios el mercado del alquiler en Catalunya continuará en tensión y que es la Administración la que debe resolver la problemática de la vivienda que sufren las personas consideradas vulnerables.

<http://www.gentedigital.es/catalunya/noticia/4194723/juristas-piden-en-el-icab-nuevas-reformas-legislativas-para-combatir-la-ocupacion-ilegal/>

Juristas piden en el ICAB nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal



L Jornada jurídica sobre la nueva legislación de vivienda turística y la ocupación ilegal de inmuebles celebrada en la sede del ICAB este lunes

Analizan en una jornada la nueva normativa para regular las viviendas de uso turístico

Juristas y representantes del poder judicial han alertado en una jornada organizada por el Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) de que se deben aplicar nuevas reformas legislativas para combatir la ocupación ilegal y el magistrado de la Sala 2 del Tribunal Supremo, Vicente Magro, ha planteado una Ley Orgánica integral para frenar este fenómeno.

BATERÍA DE MEDIDAS

Por su parte, Magro ha señalado que los propietarios tardan entre 2 y 3 años en recuperar un inmueble, lo que desincentiva poner viviendas en alquiler, ha dicho que la Ley Orgánica 1/2025 no está ayudando a resolver el problema de la ocupación, y ha puesto de relieve que el juicio rápido es ineficaz para resolver estos casos.

Por eso, ha presentado una batería de medidas entre las que destacan: la aprobación de una Ley integral sobre pérdida de posesión de vivienda por incumplimiento contractual y ocupación ilegal y ha pedido agilizar los procesos judiciales civiles y penales de recuperación de la posesión.

También ha propuesto reformar la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim) para incluir un artículo 544 sexies, con la finalidad de establecer una medida cautelar que permita la inmediata expulsión por parte de la Sección de Instrucción del Tribunal de instrucción en 72 horas tanto en allanamientos de morada como en usurpación de inmuebles.

<https://www.msn.com/es-es/noticias/espana/juristas-piden-en-el-icab-nuevas-reformas-legislativas-para-combatir-la-ocupaci%C3%B3n-ilegal/ar-AA1Qd31r>

Un magistrat del Suprem, punta de llança contra les “okupacions”

Vicente Magro proposa un seguit de mesures penals, civils i administratives contra el fenomen

El magistrat de la poderosa sala Penal del Tribunal Suprem, **Vicente Magro**, té molt clar el seu programa contra el que anomena les [“okupacions il·legals”](#), amb un enduriment de la legislació penal, civil i administrativa. Un projecte que ha estat acollit, i esperonat, pel Col·legi de l'[Advocacia de Barcelona](#), que ahir va organitzar una jornada sobre ocupacions, on van participar més de 300 juristes i on la degana, Cristina Vallejo, va destacar les mesures proposades per l'entitat de dret públic molt similars al del magistrat Magro.

Canvis al Codi Penal, la creació d'un registre de morosos i crítiques a les reformes legislatives dels governs del PSOE que, a parer del magistrat, han “desequilibrat” la relació entre els arrendadors i els arrendataris. En aquest sentit, Magro va detallar als advocats barcelonins que existeix l'actual situació de l'habitatge és “difícil” i que els propietaris triguen entre dos i tres anys a recuperar un immoble arrendat. Una xifra que, segons el magistrat, desincentiva oferir habitatges a lloguer. De fet, va assegurar que la llei orgànica 1/2025 no ajuda a resoldre el problema de l'[“okupació”](#) perquè el judici ràpid és ineficaç per resoldre els casos d'okupació il·legal perquè no hi ha ni detencions ni atestats policials que ho sustentin.



Una imatge dels ponents i la degana Cristina Vallejo en les jornades antiokupació/ICAB

Les mesures de Magro

Per “revetir” aquest panorama, el magistrat Magro va presentar un conjunt de mesures que endureixen la legislació contra els okupes. D’entrada, proposa aprovar una **“Llei integral sobre la pèrdua de possessió d’habitatge per incompliment contractual i okupació il·legal”**. Un text que aglutinaria tot l’entramat legal actual. Per altra banda, incideix en la necessitat de **l’agilització dels processos judicials civils i penals** de recuperació de la possessió. En aquest sentit, argüeix que no aconseguir recuperar els immobles amb menys temps vulnera la tutela judicial efectiva dels propietaris. Fins i tot, va abonar jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH), sobre la necessitat de reduir i retallar els terminis per un desallotjament.

En l’àmbit penal, la idea de Magro és reformar la **Llei d’Enjudiciament Criminal (LECrim)** per incloure un article 544 *sexies*, amb la finalitat d’establir una “mesura cautelar” que permeti l’expulsió immediata per part de la secció d’instrucció del jutjat corresponent **en un termini de 72 hores**, tant en casos d’“violació de domicili” com d’usurpació d’immobles. Incloure al Codi Penal, una clàusula **antiocupació** per tipificar com a estafa l’anomenada **“inquiocupació”** i permetre el llançament immediat sense possibilitat d’al·legar vulnerabilitat. En el mateix sentit, incorpora modificar l’article **9 de la Llei d’Habitatge**, en el sentit que es permeti als jutjats de guàrdia ordenar l’expulsió en un termini màxim de 72 hores per ordre judicial de la secció d’instrucció del tribunal de primera instància competent del lloc de l’immoble.

Pel que fa a l’àmbit administratiu, planteja la creació **d’un registre estatal d’impagament de rendes**, que permeti als propietaris consultar antecedents de morositat de possibles llogaters. I, autoritzar la policia a dur a terme “expulsions directes en casos flagrants d’ocupació”. Així mateix, reformar la Llei d’Enjudiciament Criminal, per denunciar okupes quan el propietari no ho faci. Una mesura que permetria a les comunitats de veïns i propietaris iniciar accions judicials.



Cristina Vallejo, en una imatge d’arxiu/David Zorrakino/EP

Els advocats de Barcelona, en sintonia

Per la seva banda, la degana de l'ICAB, **Cristina Vallejo**, també defensa mesures similars i que han estat presentades als grups parlamentaris. D'aquestes destaquen, en l'àmbit penal, una mesura cautelar de desallotjament immediat i devolució de la propietat en un termini de 48 hores per combatre l'okupació il·legal. A més d'aquesta mesura cautelar, la proposta de l'advocacia passa per la necessitat de derogar la competència del Jurat en el delictes de violació de domicili, així com incorporar en els delictes lleus immediats els delictes d'usurpació i de violació de domicili.

Pel que fa a l'àmbit civil, la proposta se centra a modificar l'interdicte actual, incorporant una **"mesura cautelar civil"**, ampliant la legitimació activa a les persones jurídiques per equiparar-les amb les persones físiques. Un canvi que permetria recuperar la possessió de qualsevol immoble, no només d'habitatges, i habilitant el president de la comunitat de propietaris perquè pugui emprendre accions legals per combatre les okupacions il·legals.

<https://elmon.cat/politica/tribunals/magistrat-suprem-punta-llanca-contra-okupacions-1080032/>

Un magistrado del Supremo, punta de lanza contra las «okupaciones»

Vicente Magro propone una serie de medidas penales, civiles y administrativas contra el fenómeno

El magistrado de la poderosa sala Penal del Tribunal Supremo, **Vicente Magro**, tiene muy claro su programa contra lo que llama las «[okupaciones ilegales](#)», con un endurecimiento de la legislación penal, civil y administrativa. Un proyecto que ha sido acogido, y alentado, por el Colegio de la [Abogacía de Barcelona](#), que ayer organizó una jornada sobre ocupaciones, donde participaron más de 300 juristas y donde la decana, Cristina Vallejo, destacó las medidas propuestas por la entidad de derecho público muy similares a las del magistrado Magro.

Cambios en el Código Penal, la creación de un registro de morosos y críticas a las reformas legislativas de los gobiernos del PSOE que, según el magistrado, han «desequilibrado» la relación entre los arrendadores y los arrendatarios. En este sentido, Magro detalló a los abogados barceloneses que la situación actual de la vivienda es «difícil» y que los propietarios tardan entre dos y tres años en recuperar un inmueble arrendado. Una cifra que, según el magistrado, desincentiva ofrecer viviendas en alquiler. De hecho, aseguró que la ley orgánica 1/2025 no ayuda a resolver el problema de «la ‘okupación’ porque el juicio rápido es ineficaz para resolver los casos de ocupación ilegal porque no hay ni detenciones ni atestados policiales que lo sustenten.



Una imagen de los ponentes y la decana Cristina Vallejo en las jornadas antiokupación/ICAB

Las medidas de Magro

Para «revertir» este panorama, el magistrado Magro presentó un conjunto de medidas que endurecen la legislación contra los okupas. De entrada, propone aprobar una «ley **integral**

sobre la **pérdida de posesión de vivienda por incumplimiento contractual y ocupación ilegal**«. Un texto que aglutinaría todo el entramado legal actual. Por otro lado, incide en la necesidad de la **agilización de los procesos judiciales civiles y penales** de recuperación de la posesión. En este sentido, argumenta que no conseguir recuperar los inmuebles en menos tiempo vulnera la tutela judicial efectiva de los propietarios. Incluso, abonó jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), sobre la necesidad de reducir y recortar los plazos para un desalojo.

En el ámbito penal, la idea de Magro es reformar la **Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim)** para incluir un artículo *544 sexies*, con la finalidad de establecer una «medida cautelar» que permita la expulsión inmediata por parte de la sección de instrucción del juzgado correspondiente **en un plazo de 72 horas**, tanto en casos de “violación de domicilio” como de usurpación de inmuebles. Incluir en el Código Penal, una cláusula **antiocupación** para tipificar como estafa la llamada “**inquiocupación**” y permitir el lanzamiento inmediato sin posibilidad de alegar vulnerabilidad. En el mismo sentido, incorpora modificar el artículo **9 de la Ley de Vivienda**, en el sentido de que se permita a los juzgados de guardia ordenar la expulsión en un plazo máximo de 72 horas por orden judicial de la sección de instrucción del tribunal de primera instancia competente del lugar del inmueble.

En cuanto al ámbito administrativo, plantea la creación **de un registro estatal de impago de rentas**, que permita a los propietarios consultar antecedentes de morosidad de posibles inquilinos. Y, autorizar a la policía a llevar a cabo «expulsiones directas en casos flagrantes de ocupación». Así mismo, reformar la ley de Enjuiciamiento Criminal, para denunciar okupas cuando el propietario no lo haga. Una medida que permitiría a las comunidades de vecinos y propietarios iniciar acciones judiciales.



Cristina Vallejo, en una imagen de archivo/David Zorrakino/EP

Los abogados de Barcelona, en sintonía

Por su parte, la decana del ICAB, **Cristina Vallejo**, también defiende medidas similares y que han sido presentadas a los grupos parlamentarios. De estas destacan, en el ámbito penal, una medida cautelar de desalojo inmediato y devolución de la propiedad en un plazo de 48 horas para combatir la ocupación ilegal. Además de esta medida cautelar, la propuesta de la abogacía pasa por la necesidad de derogar la competencia del Jurado en el delito de violación de domicilio, así como incorporar en los delitos leves inmediatos los delitos de usurpación y de violación de domicilio.

En cuanto al ámbito civil, la propuesta se centra en modificar el interdicto actual, incorporando una **“medida cautelar civil”**, ampliando la legitimación activa a las personas jurídicas para equipararlas con las personas físicas. Un cambio que permitiría recuperar la posesión de cualquier inmueble, no solo de viviendas, y habilitando al presidente de la comunidad de propietarios para que pueda emprender acciones legales para combatir las okupaciones ilegales.

<https://elmon.cat/es/politica-es/tribunales/un-magistrado-del-supremo-punta-de-lanza-contra-las-okupaciones-1080114/>