

# **PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES LEGALES A LA MULTIOCUPACIÓN DE VIVIENDAS: LOS DENOMINADOS PISOS-PATERA**

**José de Madaria Ruvira**

*Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante.*

Sumario: **I. Planteamiento de la cuestión.- II. Factores que confluyen en la aparición del problema.- III. Los pisos patera.- IV. Causas.- V. Efectos.- VI. Las soluciones legales actuales.- VII. Posibles soluciones en un futuro próximo.**

# PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES LEGALES A LA MULTIOCUPACIÓN DE VIVIENDAS: LOS DENOMINADOS PISOS-PATERA

**José de Madaria Ruvira**

*Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante.*

Sumario: **I. Planteamiento de la cuestión.- II. Factores que confluyen en la aparición del problema.- III. Los pisos patera.- IV. Causas.- V. Efectos.- VI. Las soluciones legales actuales.- VII. Posibles soluciones en un futuro próximo.**

**Resumen:** No cabe duda que la cuestión más inmediata que con el fenómeno migratorio se plantea, es el tema de la habitación. La vivienda constituye por lo tanto el primer gran problema con que se encuentra el extranjero que llega al que ha considerado el país de las oportunidades. Cualquier sitio es considerado suficiente para al menos pernoctar, y ante el desconcierto inicial, y las dificultades para encontrar una vivienda, se termina por habitar en cualquier lugar y en condiciones inimaginables. El problema de la vivienda, de índole social y económica, toma en la figura del inmigrante matices muy peculiares, especialmente por lo que a la convivencia con el resto de vecinos se refiere. De esta manera, no es difícil comprobar la proliferación en las ciudades de los denominados *pisos-patera*, donde un número de personas, muchas veces difícil de determinar, se hacinan en unos pocos metros cuadrados, rompiendo la pacífica convivencia vecinal, y creando situaciones de difícil solución o cuanto menos de solución inmediata, dada la falta de previsión legal del conflicto.

**Palabras clave:** Multiocupación de viviendas, pisos-patera.

**I. Planteamiento de la cuestión.**

Es frecuente ver hoy en día como los paisajes urbanos, no solo de nuestro país, sino de toda Europa, se ven afectados por un fenómeno creciente, hasta límites insospechados, la multiocupación de viviendas en suelo urbano por una multiplicidad de personas tal, en régimen de alquiler, que hacen absolutamente insoportable la convivencia vecinal, en los pisos en régimen de propiedad horizontal, yendo acompañada esta situación de una cuasi absoluta despreocupación de las administraciones central y municipal, respecto de la primera porque no habilita unas leyes que regulen, no legisla unas normas, que impidan las extralimitaciones de este tipo de alquiler de viviendas y sus consecuencias, y respecto de la segunda, porque la mayoría de Ayuntamientos de nuestro país es insensible a las quejas que se le plantean en relación a este grave problema.

No es objeto de este trabajo, no excesivamente extenso en su contenido, dar una solución definitiva a la cuestión, porque confluyen en la misma causas sociales muy diversas que son el origen de la multiocupación de viviendas en las ciudades, como son la política de inmigración de un país, ya que la mayoría de los supuestos afecta a extranjeros, carentes de medios elementales de vida, o en situación de estancia ilegal, o la multiplicidad de viviendas que por sus características de inhabitabilidad son difícilmente alquilables a un precio elevado, lo que de esta forma se consigue, etc.

Igualmente las soluciones legales podrían incardinarse en leyes de muy diversa naturaleza, así administrativas, Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Propiedad Horizontal, leyes que regularan específicamente el problema, e incluso en el peor de los casos tipificar algunas de estas conductas como delito o falta.

Nos ceñiremos pues a plantear el origen y las causas del problema, y las posibles soluciones legales a la vista de nuestro ordenamiento jurídico actual, no sin antes expresar que una legislación específica aplicable al caso es una necesidad urgente que reclama la sociedad.

## **II. Factores que confluyen en la aparición del problema.**

Dos son los parámetros esenciales que determinan la aparición y extensión en nuestra geografía urbana de los denominados pisos patera. El primero de ellos es el relativo a la inmigración y política de extranjería en nuestro país, y el segundo es el deficiente control del alquiler de viviendas, que supone un absoluto desconocimiento de la realidad actual.

1.- La inmigración.- España es uno de los países donde la población inmigrante ha crecido de forma más acentuada, en términos porcentuales en los últimos años. Es desde la década de los ochenta un país europeo eminentemente receptor de inmigrantes, por diversas razones: Tiene un fuerte desarrollo económico, es un país sensible en su legislación a los derechos humanos y sociales, con frecuentes decisiones políticas, que favorecen el efecto

“llamada” entre los emigrantes, es la puerta natural de entrada a Europa desde el continente africano, especialmente de nuestros vecinos del Magreb, cuyas condiciones sociales dejan mucho que desear comparativamente, y por último es un país el nuestro, extremadamente condescendiente con la estancia ilegal de extranjeros, lo que es sabido allende el Estrecho de Gibraltar, y que fomenta el desplazamiento masivo e ilegal a través de pateras, tanto a las Islas Canarias como a nuestras riberas mediterráneas

Tradicionalmente se ha dicho que la inmigración produce una serie de indudables beneficios para nuestra sociedad, no sólo en el aspecto económico, sino además productores de un enriquecimiento social y cultural, lo que no va a su vez acompañado de una adecuada legislación reguladora de la entrada y estancia de extranjeros en nuestro país. Y es que no hay que olvidar también, que la inmigración ilegal aporta consecuencias negativas para la sociedad receptora, puesto que el inmigrante de esta naturaleza se integra en un mundo de marginalidad, clandestinidad y delincuencia, creando a su vez un indiscutido rechazo en la sociedad española hacia el resto de extranjeros cuya estancia está legalizada en España.

De ahí que la política gubernamental, aún cuando solo sea una muestra de intenciones exprese que “pretende conjugar, por un lado, a)medidas integradoras de las personas que, en número creciente, buscan en nuestro país una oportunidad para conseguir lo mejor para ellos y sus familias y, para ello, llegan a España respetando el modelo jurídico establecido; y, por otro, b)la lucha contra el fenómeno inmigratorio ilegal, por entender que los únicos "beneficios" que del mismo se derivan son los que aprovechan a las redes de traficantes de seres humanos, a quienes comercian con el trabajo de las personas en régimen de semi-esclavitud, y, en definitiva, a los que han encontrado en la inmigración ilegal una lucrativa fuente de ingresos”. Tales ideas vienen expuestas y sirven de guía sobre la política a seguir desde que el Consejo Europeo, reunido en Tampere en octubre de 1999, expresa ya la necesidad de adoptar un enfoque global de la inmigración sobre estos principios :1. Colaboración con los países de origen y ayuda al desarrollo, vinculando estrechamente este objetivo a las cuestiones de inmigración. 2. Integración y trato justo a los nacionales de terceros países. 3. Gestión de los flujos migratorios, incluida la lucha contra la inmigración ilegal. Pero la realidad demuestra un largo trecho, una larga distancia entre lo intentado y lo conseguido.

Numerosas han sido las medidas de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos, dictadas para conseguir la integración de los inmigrantes. Así entre otras:

1.- La Comunidad Autónoma de les Illes Balears, Consejería de Inmigración y Cooperación dicta la Resolución de 2 de mayo de 2007, de la Consejera de Inmigración y Cooperación por la que se convocan ayudas destinadas a corporaciones locales para la organización y desarrollo de programas y actividades destinados a acogida e integración de la población inmigrada para el año 2007, expresando como actuaciones subvencionables: Las dirigidas a la acogida e integración de las personas inmigradas que se lleven a cabo durante el

año 2007 y puedan incluirse dentro de los ejes del II Plan Integral de atención a las personas inmigradas de las Islas Baleares o del Plan de acción 2007, que son los siguientes entre otras:

a) Acogida.- Creación o desarrollo de una red de acogida integral que incluya programas de orientación social y laboral, y plazas de alojamiento y manutención para personas inmigradas en situación de vulnerabilidad...

b) Vivienda: - Creación, mantenimiento o refuerzo de programas de intermediación en el mercado de la vivienda. - Programas de inserción de familias inmigradas en entornos rurales.- Acciones favorecedoras de la integración en barrios con alta presencia de personas inmigradas.- Formación de los profesionales de la intermediación en vivienda.- Transferencia de conocimientos y buenas prácticas.

2.-Comunidad Autónoma del País Vasco. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (C.A. País Vasco). Decreto 61/2007, de 17 de abril, por el que se regulan las ayudas para la realización de actividades en los ámbitos de la inmigración y la convivencia intercultural. El Decreto 373/2005, de 15 de noviembre establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Su art. 16 determina las funciones que corresponden a la Dirección de Inmigración, entre ellas las de proponer acciones y medidas para lograr la integración social de los ciudadanos y ciudadanas inmigrantes y su incorporación a los sistemas de protección social, así como medidas de sensibilización de la población de la sociedad de acogida y de apoyo a las actividades asociativas e interculturales.

El II Plan Vasco de Inmigración evidencia la responsabilidad con que la Administración Vasca quiere responder a los actuales retos derivados de la realidad inmigratoria. Mediante el citado Plan se desarrolla la responsabilidad pública en promover una convivencia intercultural, fundamentada en la igualdad en derechos y deberes de toda la población y en la participación social, con el fin de establecer garantías que permitan una vida digna a la población que reside en la CAPV.

El objetivo central de la Política Vasca de Inmigración es lograr la plena integración de las personas inmigrantes en la sociedad vasca, entendiendo esta integración como un proceso bidireccional que implique un proceso dinámico de adaptación recíproca entre la población inmigrada y la población autóctona, que posibilite el desarrollo libre de las diversas identidades en pie de igualdad, así como la interacción entre ellas.

La integración debe tener un enfoque integral y es responsabilidad de las distintas administraciones, de los distintos actores sociales y de la sociedad en su conjunto, de modo que su consecución requiere la colaboración activa entre el sector público y la sociedad civil. Asimismo, la integración debe estar inspirada por el principio de universalidad, facilitando el acceso normalizado de las personas inmigrantes a los servicios dirigidos a la ciudadanía en general.

En este contexto y con este fin, el presente Decreto tiene por objeto regular las ayudas que se van a prestar a las entidades públicas y privadas que trabajan en el ámbito de la inmigración y la interculturalidad, impulsando la convivencia, el intercambio, la adquisición de hábitos de convivencia y de comunicación intercultural y el conocimiento mutuo entre las diversas comunidades culturales presentes en la CAPV; la promoción de las personas inmigrantes más desfavorecidas, la lucha contra la discriminación y la prevención de actitudes y conductas racistas.

Los principios inspiradores de este Decreto son: igualdad en derechos y deberes e igualdad en el acceso a las prestaciones y servicios a través del principio de normalización para las necesidades generalizables y de especialización para las necesidades estrictamente específicas del colectivo inmigrante que supongan compensaciones necesarias para la integración; asimismo, igualdad entre mujeres y hombres, lo que implica un adecuado enfoque de género; participación social; responsabilidad pública; colaboración entre las diferentes entidades con el objetivo de mejorar la gestión de la realidad inmigratoria y la diversidad cultural; complementariedad para poder garantizar a toda la población el ejercicio de sus derechos sin que haya una duplicación de servicios; coordinación interinstitucional, integralidad y transversalidad, y prevención y sensibilización con el fin de evitar conductas discriminatorias.

Se pretende subvencionar aquellos programas que se orienten a la integración en un sentido bidireccional; al empoderamiento de las personas inmigrantes y a su participación directa; a la lucha contra la discriminación y a favor del reconocimiento de todos los derechos de ciudadanía; a la sensibilización social para evitar cualquier tipo de discriminación, así como a promover relaciones sociales basadas en el respeto a las manifestaciones culturales en el marco de los derechos humanos.

Este Decreto establece las directrices que van a determinar la concesión de las ayudas, pretendiendo la máxima eficacia de los programas subvencionados y el acceso en igualdad de oportunidades de todas las personas, instituciones y organizaciones interesadas.

Es finalidad primordial de este Decreto configurar un marco de actuación con carácter de estabilidad en el medio plazo y de seguridad jurídica, por lo que tiene una vocación de permanencia en el tiempo hasta su modificación o derogación por disposiciones posteriores.

Las líneas básicas de ayudas que se detallan en este Decreto, serán desarrolladas anualmente por Orden del Consejero o Consejera de Vivienda y Asuntos Sociales. No obstante, desde un principio se establecen los requisitos, criterios y demás condiciones para la adjudicación. Este Decreto regulador de subvenciones se adapta tanto a lo establecido en el Título VI del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, respecto del contenido mínimo que debe tener cualquier norma reguladora de una subvención, como a las novedades que en cuanto a la regulación del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas

y del Procedimiento Administrativo Común introdujo la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3.- Comunidad Autónoma de Madrid. Presidencia de la Comunidad (C.A. Madrid).Ley 4/2005, de 14 de diciembre, de la Agencia Regional para la Inmigración y la Cooperación. Donde se acuerda regular el ejercicio de los derechos reconocidos a la población inmigrante por la legislación de inmigración, tales como educación, sanidad, vivienda y prestaciones sociales.

Todo esto es cierto, existen normas de carácter muy amplio como éstas, que pretenden conseguir la integración de los extranjeros en España, pero la realidad social en cuanto a la consecución de una vivienda digna para ellos y a evitar problemas de convivencia y de vecindad con el resto de conciudadanos es muy distinta, dada la proliferación y masificación de las viviendas utilizadas en régimen de alquiler por muchos de estos extranjeros, especialmente los ilegales o carentes de permiso de residencia.

2.- La deficiente regulación de las normas de alquiler de viviendas.- Hoy en día, ni la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ni la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, cuya ultima reforma fue realizada por Ley 51/2003 de 2 diciembre, se plantean la existencia del problema de la multiocupación de viviendas, ni adecuan solución directa alguna al mismo, que impida su aparición o vincule su desaparición.

### **III. Los pisos patera.**

Sabido es que esta denominación “patera” proviene de la forma en que desde el Magreb se desplazan extranjeros desde África a España, en barquichuelos o canoas, no legalizados, controlados por las mafias, que reciben este nombre, de escasas dimensiones, con combustible justo para hacer el desplazamiento, y en condiciones infrumanas de ubicación de las personas en ellos, partiendo con la única finalidad de alcanzar las costas españolas, aún a costa de la muerte de muchos de los que se lanzan a tal aventura, y previo pago de un alto precio, y sin garantía alguna de acogimiento ni de tutela a su llegada.

Esto da lugar a la proliferación en nuestro país de un elevado numero de inmigrantes ilegales, quienes consiguen a duras penas medios de vida muy escasos, y que para sobrevivir se hacinan en cantidades a veces insospechadas por su elevado número en pisos de escasas dimensiones, para reducir así su coste “per capita”. Estas viviendas hoy, son llamadas popularmente “pisos-patera”. El “piso patera”, es un piso compartido que admite tantos residentes u ocupantes como sea posible instalar, de forma que suelos y pasillos se trasforman en lugares donde pernoctan, a veces solo eso, personas hasta alcanzar una acumulación de residentes insalubre e incluso peligrosa, para el caso de que ocurra cualquier incidencia que obligue a desalojar la vivienda o el edificio con urgencia.

#### **IV. Causas.**

En España hay más de 4.000.000 de emigrantes empadronados, de los que casi tres millones viven en Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Andalucía, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A ellos hay que sumar un millón de inmigrantes 'sin papeles', es decir sin permiso de residencia, sin legalizar su situación, según los datos que aparecen en el último informe de SOS Racismo.

Las causas de su hacinamiento en viviendas son muy diversas. Entre ellas destacan la dificultad que plantean los propietarios para alquilar sus viviendas a extranjeros, y ello entre otras razones por su inseguridad en el cobro de alquileres, por su falta de arraigo en nuestro país, dados los problemas para regularizar su situación y la imposibilidad legal por ello para obtener avales bancarios, la precariedad en el trabajo y escasa cuantía de muchos de sus salarios, el alto precio de la vivienda, la escasa aceptación y desconfianza de sus futuros convecinos.

Podría decirse de otra manera que "obtener una vivienda es el principal problema de los inmigrantes y en la actualidad, según señala el informe realizado por CEAR (Comisión Española de Ayuda al Refugiado) sobre el Acceso a la vivienda de las personas Inmigrantes y Refugiadas, hay factores añadidos que dificultan este proceso a los inmigrantes, como la provisionalidad o inestabilidad jurídica derivada de su situación administrativa, lo que conlleva inseguridad y explotación laboral; la precariedad económica debida al endeudamiento para financiar su proyecto migratorio y el envío de dinero a sus familiares; el analfabetismo funcional, provocado por el desconocimiento del idioma, las leyes, la cultura y las costumbres del país de acogida; la ausencia de familia y redes primarias de protección social; racismo, desarraigamiento... Más allá de la influencia de estos factores, lo cierto es que miles de extranjeros que residen en España habitan en condiciones de hacinamiento, en habitaciones alquiladas de viviendas que carecen de servicios básicos y en un entorno insalubre".

De ahí que sobreocupar las casas se ha convertido en una práctica habitual para ahorrar gastos para el arrendatario. Algunos inmigrantes deciden compartir su casa con numerosas personas, generalmente del mismo país de origen, aún después de haber mejorado su situación laboral y conseguir la tarjeta de residente, para pagar menos alquiler, o incluso obtener un beneficio que excede de el precio de éste. Aparece un drama social oculto y extendido, que lo padecen tanto los multiocupantes de las viviendas, como los convecinos que sufren tal situación.

#### **V. Efectos .**

Las consecuencias de la aparición de los pisos patera en todas las grandes poblaciones de nuestra geografía urbana son demoledoras tanto para los barrios donde se ubican, como para los convecinos del propio edificio donde aparecen. Así las quejas vecinales son extremas sobre la situación nueva que se les plantea. Y ello por diversas razones: Aparecen auténticas pensiones clandestinas, con un trasiego de ocupantes para el que no están preparados los vecinos, ni materialmente el edificio donde se ubica el piso, en cuanto a sus ascensores, a sus escaleras, a sus porterías, ni en suma está garantizada en la mayoría de los supuestos la seguridad del resto de las viviendas, dada la numerosa delincuencia que se aloja en tales pisos patera, y la desconfianza que genera en los vecinos ver entrar en el edificio donde habitan cada día personas distintas desconocidas. Tal situación genera nuevos gastos a los vecinos, derivados de la limpieza de los elementos comunes del edificio, como de reparación de roturas, como de seguridad al blindar en exceso incluso las viviendas ante la desconfianza que generan los nuevos convecinos.

A ello se adiciona, por la dificultad inicial, de algunos inmigrantes, de acceder a una vivienda, incluso para convertirla en un piso patera, que una vez se apertura uno de ellos se provoca un efecto llamada, de forma que lentamente todo un barrio en cada población se va poco a poco convirtiendo en una ciudad dentro de la propia ciudad, al ir abundando cada vez más y juntos pisos de esta naturaleza. Ello produce por un lado el abandono de la zona de los antiguos moradores que venden sus viviendas, que se dedican cada vez más a este fin, pero además se produce el malestar y los continuos conflictos con los vecinos que se niegan a abandonar o enajenar sus domicilios.

A mayor abundamiento aparecen nuevas modalidades de pisos patera al observar los arrendatarios inmigrantes que alquilar un piso en el centro de una ciudad aún a muy elevado precio, por un lado no genera sospechas en los propietarios sobre la solvencia de los moradores y destino de la vivienda, y por otro al tener las mismas, por ser antiguas muchas de ellas, bastantes más metros cuadrados de superficie, el negocio es superior. Son pues problemas que alcanzan muy seriamente a la política municipal, por estas razones, y también en cuanto a la estructuración de los servicios de los barrios afectados.

A todo ello adiciónese que esta situación fomenta el racismo en las zonas que padecen esta problemática, lo que dificulta en mayor medida una solución razonable.

## **VI. Las soluciones legales actuales.**

Ante tal situación, los medios legales de que disponen los vecinos y las comunidades de propietarios, en la actualidad, para acabar con tal actividad, son escasas, y lentas, muy

lentas, en cuanto a la consecución de sus objetivos, amparándose en las leyes vigentes, y especialmente porque los sistemas de recursos, hacen difícil la ejecución inmediata de las resoluciones que pudieran obtenerse.

Normalmente cuando los vecinos de un piso patera acuden a la Ley es porque tas masificación de convivientes suele dar lugar a numerosos escándalos, tanto nocturnos como en días festivos, derivados muchas veces de la celebración de fiestas y del consumo de alcohol. Igualmente se padece el abandono de una vida ordenada porque la convivencia de un elevado número de personas en un espacio tan reducido provoca problemas de suciedad, molestias por ruidos continuos, desperfectos de las zonas comunes de la finca y comportamientos incívicos como los narrados.

A este respecto como primera medida aparece la denuncia en Comisaría o ante la Guardia Civil, por la vía penal, amparándose en artículos como el 620 del Código Penal, que establece que *“Serán castigados con la pena de multa de diez a veinte días: 1º Los que de modo leve amenacen a otro con armas u otros instrumentos peligrosos, o los saquen en riña, como no sea en justa defensa, salvo que el hecho sea constitutivo de delito. 2º Los que causen a otro una amenaza, coacción, injuria o vejación injusta de carácter leve, salvo que el hecho sea constitutivo de delito”*. Pero tan escasa condena se obtiene, tras incluso meses, después de esperar se dicte una sentencia en primera instancia, y luego se revise en apelación, que devenga firme, y lo peor de todo es que su poder intimidatorio, a efectos de evitar sucesivos incidentes es escaso. Sin embargo es una vía adecuada a medio plazo, cuando proliferan las denuncias de los mismos vecinos por hechos de esta naturaleza, y porque abre la vía a que las fuerzas de seguridad identifiquen a los que conviven en el piso patera y se ponga en funcionamiento el procedimiento de expulsión si se tratare de personas que no residen legalmente en nuestro país, actuación ésta que a veces intimida a los infractores, por temor a la expulsión y deciden cambiar de aires para iniciar nuevamente su andadura. Suele conseguirse pues únicamente trasladar el problema a otra comunidad de propietarios.

Por su parte la Ley de Arrendamientos Urbanos solo prevé en su artículo 27 que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. (Esta circunstancia es frecuente que acaezca).
- c) El subarriendo o la cesión inconsentidos. (Es evidente que la problemática hoy tratada incide de pleno en esta figura).
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. (El caso más frecuente).

Pero en todos estos supuestos para que proceda la resolución del contrato es precisa la voluntad del arrendador, que en algunos casos es engañado en su mala fe. De todas maneras la

resolución del litigio que en su caso planteado lleva algún tiempo hasta el efectivo lanzamiento de los moradores.

Por su parte la Ley de Propiedad Horizontal prevé en su artículo 7.2, que “*Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*

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

*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.*

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

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

Probablemente hoy sea éste el mejor procedimiento regulado en la legislación vigente para acabar con la situación de piso patera planteada a una comunidad de propietarios. Hasta el punto de que ya alguna Audiencia Provincial, como la de Madrid, se ha pronunciado en este sentido. A pesar de que al fin se puede conseguir el objeto pretendido, ello no obstante para entender que el procedimiento es lento, porque previamente al ejercicio de acciones judiciales es preciso acreditar las actividades inconsentidas que dan lugar al inicio de esta vía, lo que supone la existencia de numerosas denuncias previas, y que se acuerde la cesación como medida cautelar, ya que el procedimiento ordinario no ampararía la inmediatez necesaria.

Otro sistema, quizás más ingenioso, sería acreditar por el medio adecuado, fotografías, detectives privados, restos de basura, testigos, el trasiego de gente en la vivienda, que se trata de una pensión, y dado que no cumple la normativa reguladora de estos establecimientos, en especial de seguridad, solicitar su cierre en vía administrativa. El problema radica también en la lentitud del procedimiento y los sistemas de recursos.

## **VII. Posibles soluciones en un futuro próximo.**

La más adecuada y rápida, por la naturaleza del procedimiento, sería iniciar Diligencias Previas, incluso mejor que un Juicio de Faltas, y penalizar tal conducta, de alguna forma, habilitando legalmente al Juez de Instrucción para que pudiera adoptar en fase de instrucción la medida cautelar de desalojo del piso patera y cierre del mismo.

En este sentido se pronuncia, para delitos como el tráfico de drogas u otros, el artículo 129 del Código Penal, que expresa que “*1. El juez o tribunal, en los supuestos previstos en este Código, y sin perjuicio de lo establecido en el art. 31 del mismo, previa audiencia del ministerio fiscal y de los titulares o de sus representantes legales podrá imponer, motivadamente, las siguientes consecuencias:*

*a) Clausura de la empresa, sus locales o establecimientos, con carácter temporal o definitivo. La clausura temporal no podrá exceder de cinco años.....*

*2. La clausura temporal prevista en el subapartado a) y la suspensión señalada en el subapartado c) del apartado anterior, podrán ser acordadas por el Juez Instructor también durante la tramitación de la causa.*

*3. Las consecuencias accesorias previstas en este art. estarán orientadas a prevenir la continuidad en la actividad delictiva y los efectos de la misma”.*

Bastaría pues la penalización de tal actividad, para permitir una intervención rápida y con las mayores garantías. El problema que se plantea es que el fenómeno de los pisos patera está tan extendido, que sería más conveniente para evitar un tremendo efecto penalizador, considerar la actividad ilícita como constitutiva de una falta, pero pudiendo adoptarse tal solución cautelar inmediata propuesta, el cierre o el desalojo.

Es tal la desesperación que causa la proliferación de pisos patera en determinados municipios, que alguno de ellos como el de Vilafranca del Penedés aprobó un acuerdo municipal sobre establecimiento de “ratios”, respecto al número máximo de personas que pueden estar empadronadas en una vivienda, atendiendo al Decret 259/2.003 de 21 de Octubre sobre “requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios y de la cédula de habitabilidad”. Así establece que en una superficie útil de 50 metros cuadrados el número máximo sería de 6 personas, en una de 80 metros cuadrados de 9 personas, de 110 metros cuadrados de 12

personas y de mas de 110 metros cuadrados hasta 15 personas. El problema radica en que una cosa es el empadronamiento y otra la efectiva residencia sin empadronamiento alguno. Aún así no es una mala solución siempre que los Ayuntamientos y las Policías Locales pretendan la efectividad de la medida mediante la asistencia inmediata de estas últimas a las comunidades donde esta queja se plantee.

Tampoco debe descartarse la posibilidad de una solución menos traumática, cual sería habilitar a través de una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la agilización del procedimiento que instaura en el artículo 7.2.

En definitiva, cualquier medida rápida y efectiva de concluir con los pisos patera, debería ir acompañada de otras que permitan el acceso a la vivienda a las personas más desfavorecidas, en este caso los inmigrantes, y acabar así con los ghettos del siglo XXI.

Planteado queda así el problema y posibles soluciones, en una pincelada rápida, pero que requeriría para una efectiva solución un mayor estudio en profundidad de este fenómeno, que tantos problemas sociales, municipales y comunitarios ocasiona.