MOVIMIENTO OKUPA EN ESPAÑA Y PATRIMONIO FAMILIAR

Francisco Javier Pérez-Olleros Sánchez-Bordona.

Julio 2020

El punto 2 del artículo 18 de la Constitución Española es claro: "El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito".

Pero no todo el mundo acepta que se castigue la inviolabilidad del domicilio de manera preventivamente efectiva, alegando el carácter social de la propiedad, reconocido en el artículo 33.2 de la Constitución Española.

En el debate, los más permisivos a la ocupación de viviendas suelen opinar que es inmoral que exista una vivienda vacía, aunque sea temporalmente, cuando otro no tiene techo, sin entrar en las consecuencias de la ocupación del inmueble, aún en contra de la voluntad de su titular.

Es un ejemplo de la profusión de las ocupaciones de vivienda es que en el año 2018, en la Comunidad de Madrid, más de un 10 por ciento del patrimonio público, cerca de 2000 viviendas, estaban ocupadas, cuando miles familias, especialmente necesitadas, llevan años esperando una vivienda social, y cuando los precios de alquiler en Madrid y la compra de vivienda sigue siendo inaccesible o muy gravosos para la mayoría de las personas.

El peligro de ocupación afecta al tratamiento y destino del ahorro y patrimonio familiar, también en caso de ruptura en la liquidación de la extinta sociedad conyugal o comunidad de bienes, y sobre su alcance y causas, trata esta aportación.

I.- IMPOSIBILIDAD DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA POR FALTA DE VOLUNTAD POLITICA

Los pisos okupados son principalmente pisos vacíos pertenecientes a entidades bancarias, fondos de inversión y parques públicos de vivienda.

La okupación de viviendas de particulares, si bien más mediática, actualmente es poco habitual, y se da sobre todo en segundas residencias.

Pero también afecta a particulares, y hay casos de todo tipo. Incluso en pisos de los padres, okupados por hijos, y temas entre herederos. Se han dado casos como el de una familia enterrando al padre y uno de los hermanos estar okupando la vivienda y robando todas sus cosas.

Nadie está exento de la ocupación ilegal de un chalet o una vivienda en la que deja un tiempo sin habitarla.

Los okupas profesionales no son siempre personas necesitadas de dinero. Algunos se desplazan en vehículos de alta gama y ocupan casas de lujo, pero viven fuera del sistema, por supuesto del sistema tributario.

Ibiza es un ejemplo en pequeño de la situación de la ocupación en España, en donde hace años, familias y personas individuales viven okupando chalets y viviendas sobre todo de Entidades financieras o promotoras fallidas.

Por sentido común parece que si alguien demuestra que el piso es suyo el juez podría dictar una orden y la policía desocuparlo al día siguiente. Pero en la vía civil en España no es así.

En junio de 2018 se realizó una reforma procesal para casos de ocupación de viviendas de personas físicas o Entidades Públicas, la Ley 5/2018, de 11 de junio, reformándose el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, pudiendo por la misma solicitar al juzgado el desalojo de los ignorados ocupantes de la vivienda, para la recuperación de una vivienda o parte de ella cuando hayan sido despojados sin consentimiento las personas físicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otro título de una vivienda o parte de ella, también las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Pero esta reforma del proceso civil sigue sin permitir una inmediata recuperación de la posesión arrebatada. La vía civil sigue sin ser una solución no válida para recuperar en menos de seis meses la posesión.

Imagínense que en verano van a su segunda vivienda y está okupada, y ya me contarán si la reforma es efectiva. O que van a su casa en la costa, y los nuevos vecinos de al lado son okupas que están defraudando los suministros.

No estamos hablando aquí de inquilinos en proceso de desahucio en vulneración social y/o económica, sino de ocupantes sin título alguno del inmueble de otra persona.

Los inquilinos en situación de vulnerabilidad ya tienen su tratamiento tras las reformas operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y el posterior Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, con la reforma de los artículos 441 y 549 de la LEC, que incorporan una modificación del procedimiento de desahucio de vivienda cuando afecte a hogares vulnerables, estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.

Penalmente la ocupación de inmuebles en el Derecho Penal está castigada como usurpación.

El apartado 2 del artículo 245 del Código Penal castiga como delito leve con multa la ocupación no violenta sin autorización debida de un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyen morada, o se mantuviera en ellos contra la voluntad de su titular.

Por otra parte, los artículos 255 y 256 del Código Penal también castigan con multa la defraudación eléctrica, de agua, gas, telecomunicaciones…etc., y si es de menos de 400 euros, como un delito leve.

El no imponer pena de prisión a estos delitos, sino sólo de multa, dificulta la efectividad del desalojo policial y la detención en su caso de los ocupas, teniendo en cuenta además el principio de “ultima ratio” del Derecho Penal y que la posesión se encuentra tutelada también por el derecho civil.

Es tan difusa la capacidad de actuación de los cuerpos policiales ante la denuncia de quien haya sufrido la usurpación de una vivienda, y la extensión del problema que en algunos territorios está causando alarma social y desestabilización del mercado inmobiliario, que el Fiscal Jefe de Baleares remitió al Jefe superior de la policía y al Sr. Coronel de la Guardia Civil y Jefes de las policías locales la Instrucción de 10 de junio de 2019, aclarando a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad a actuar "directamente y de forma inmediata"

sobre los okupas de casas habitadas y segundas residencias cuando se trata de un delito.

La instrucción indicaba que sólo cuando existiesen dudas de la naturaleza delictiva de la ocupación, se solicitarían medidas judiciales, y para aquellos casos en los que los okupas se encontrasen en riesgo de exclusión social, se daría cuenta a los servicios sociales.

Desde entonces, Policía Nacional, Guardia Civil y policías locales han podido intervenir automáticamente en pisos y chalets de particulares que, al regresar a su vivienda -ya sea su residencia habitual o segunda residencia- se la han encontrado ocupada. Incluso si han transcurrido meses desde la entrada de los delincuentes.

https://elderecho.com/apuntes-la-ley-5-2018-11-junio-relacion-la-ocupacion-ilegal-vivienda

https://hayderecho.expansion.com/2020/03/12/novedades-en-derecho-de-vivienda-en-cataluna-la-obligacion-legal-de-los-grandes-tenedores-de-vivienda-de-ofrecer-alquiler-social/

https://www.iberley.es/temas/especial-referencia-ocupacion-ilegal-viviendas-62847

https://www.madridiario.es/459768/casi-2.000-viviendas-del-ivima-se-encuentran-okupadas-en-la-region

II. ESTRATEGIAS DE LA OKUPACION

Los okupas es un movimiento vivo, donde imperan asociaciones y mafias locales, que se adapta para cometer fraude de ley, o la utiliza para sus fines, instrumentalizando los juzgados, de forma que ellos

ocupan sin pedir autorización, pero el propietario tiene que pedirla para desocuparles, o incluso para entrar en su propia vivienda okupada.

Al igual que existen estrategias de inversión, existen estrategias para la ocupación de inmuebles.

https://prouespeculacio.org/wp-content/uploads/2011/12/guia-de-ocupaci%C3%B3n-para-hogares-sin-techo.pdf

https://es.slideshare.net/karenpunkrock/manual-okupacion

Muchos políticos no se enfrentan al problema o lo apoyan, pues alguno de ellos fue aupados a cargos políticos por movimientos permisivos o promotores de la okupación.

El Pleno del Tribunal Constitucional desestimó el recurso de inconstitucionalidad 4703/2018, promovido por más de 50 diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, contra la Ley 5/2018 citada, interpuesto por considerar los recurrentes que la ley vulneraba, entre otros, del derecho a la inviolabilidad del domicilio y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y porque hacían posible ejecutar un desalojo forzoso de la vivienda sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las concretas circunstancias concurrentes en cada caso.

La sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de marzo, desestimó el recurso y declaró que la decisión judicial de proceder al desalojo de los ocupantes que puede adoptarse en el proceso sumario para la recuperación de la posesión de la vivienda instituido por la Ley 5/2018 no constituye una violación del derecho a la inviolabilidad del domicilio garantizado.

Los políticos que antes de alcanzar un cargo apoyaron el movimiento okupa, es normal que, habiendo alcanzado el poder, lo faciliten o devuelven al movimiento okupa su apoyo.

Resoluciones como la de 17 de febrero de 2020 – publicada en el BOE de 2 de mayo-, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal, son ejemplo también de la permisividad de los políticos que gestionan las administraciones al movimiento Okupa:

Con carácter general, siempre que un ciudadano solicite el alta o la modificación de cualquiera de sus datos en el Padrón de un municipio aportando los documentos necesarios para probar su identidad, representación en su caso, y residencia real en el mismo, se procederá a realizar su inscripción en el Padrón sin más trámite, siendo efectiva desde ese momento y sin que sea posible otorgarle efectos retroactivos. Sólo cuando existan indicios que hagan dudar de que se vaya a establecer la residencia en el municipio, o de alguno de los datos declarados por el ciudadano, antes de proceder al alta, o a la modificación de datos en el Padrón, el Ayuntamiento, presentada la correspondiente solicitud por parte del interesado, ordenará los actos de trámite necesarios para comprobar la veracidad de los datos consignados en la solicitud, dictando la correspondiente resolución. Si el Ayuntamiento no notifica dentro de los tres meses la resolución estimando o desestimando la solicitud, operará el silencio positivo y el ciudadano quedará a todos los efectos empadronado en ese municipio, desde la fecha de su solicitud.

Cuando un ciudadano solicite su alta en un domicilio en el que ya consten empadronadas otras personas, en lugar de solicitarle que aporte el documento que justifique su ocupación de la vivienda, se le deberá exigir la autorización por escrito de una persona mayor de edad que figure empadronada en ese domicilio. La persona que autorice deberá disponer de algún título acreditativo de la posesión efectiva de la vivienda (propiedad, alquiler...) a nombre de la misma. Si, con ocasión de este empadronamiento, la Administración municipal advirtiera que las personas que figuran empadronadas en ese domicilio lo han abandonado, aceptará el empadronamiento de los nuevos residentes en la vivienda conforme al procedimiento ordinario, y, simultáneamente, iniciará

expediente de baja de oficio en su Padrón de las personas que ya no habitan en ese domicilio.

Empadronamiento en infraviviendas y de personas sin domicilio. Como se ha indicado anteriormente, el Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas, etc. e incluso ausencia total de techo) pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón.

Las situaciones más extremas pueden plantear la duda sobre la procedencia o no de su constancia en el Padrón municipal. El criterio que debe presidir esta decisión viene determinado por la posibilidad o imposibilidad de dirigir al empadronado una comunicación al domicilio que figure en su inscripción. En el caso de que sea razonable esperar que esa comunicación llegue a conocimiento del destinatario, se le debe empadronar en esa dirección.

La correcta aplicación de este criterio determina, por un lado, que se deba aceptar como domicilio ***cualquier dirección donde efectivamente vivan los vecinos, y, por otro, que pueda y deba recurrirse a un «domicilio ficticio» en los supuestos en que una persona que carece de techo reside habitualmente en el municipio y sea conocida de los Servicios Sociales correspondientes.***

Las condiciones que deberían cumplirse para este tipo de empadronamiento son las siguientes: Que los Servicios Sociales estén integrados en la estructura orgánica de alguna Administración Pública o bajo su coordinación y supervisión. Que los responsables de estos Servicios informen sobre la habitualidad de la residencia en el municipio del vecino que se pretende empadronar. Que los Servicios Sociales indiquen la dirección que debe figurar en la inscripción padronal y se comprometan a intentar la práctica de la notificación cuando se reciba en esa dirección una comunicación procedente de alguna Administración Pública.

El empadronamiento en precario, sin documento legal, suele seguir los siguientes pasos:

PASO 1 .- Demostrar que se vive en una vivienda. Para ello, se pide al Ayuntamiento un Informe que demuestra que vivimos donde queremos el empadronamiento, por vía telefónica o acudiendo al servicio municipal o a la comisaría de la policía local para que acuda al que es el domicilio elegido a comprobar que vivimos, y tan pronto como al gestor municipal le conste la realidad de que vivimos en ese inmueble, deja de estar facultado para pedir ulteriores justificantes que acrediten el hecho, pues el artículo 59.2 del Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, que es el Reglamento de Demarcación Territorial de Entidades Locales, no atribuye competencias a estas para juzgar cuestiones de propiedad, y debe proceder al empadronamiento. La inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda

Este paso también lo podemos solicitar directamente a nuestra asistenta social en los Servicios Sociales del barrio. Se trata que certifique a petición nuestra que vivimos donde decimos vivir. También nos puede ayudar una factura domiciliada en el lugar o una carta de recomendación del presidente/a de escalera de buena vecindad.

PASO 2 .- Cuando recibimos el Informe del Ayuntamiento que certifica que vivimos donde vivimos presentamos una instancia oficial para pedir el empadronamiento acompañada del Informe anterior y cuantos documentos (facturas, IBI, etc) tengamos que ayuden aún más a certificar el domicilio.

El ayuntamiento de Barcelona incluso ha editado una guía de cómo hacerlo:

http://500x20.prouespeculacio.org/wp-content/uploads/2018/02/Circuit-i-Millores-Empadronament-Ajuntament-Barcelona.pdf

https://500x20.prouespeculacio.org/empadronament-empadronamiento/

Los servicios sociales son utilizados por el movimiento okupa no sólo para el empadronamiento. El empadronamiento permitirá a los ocupas obtener ayudas sociales.

La mayoría de ayuntamientos censa a los okupas y los divide en dos grupos: los que se apropian de una casa porque no quieren pagar y aquellos que lo hacen movidos por la necesidad. Los segundos son derivados a servicios sociales y atendidos, en ocasiones por el propio consistorio, para mediar ante el propietario del inmueble y llegar a algún tipo de acuerdo e incluso correr con los gastos de un alquiler social.

Los okupas oportunistas han reparado en que aquellos que solicitan la intervención de servicios sociales no suelen ser expulsados de las viviendas.

El *modus operandi* en muchos casos de okupas profesionales pasa por localizar un inmueble embargado por el banco o sin propietario conocido (suele ser un fallecido) como primer paso. En el caso de intervención policial **argumentan que se hallan en situación de pobreza y solicitan la intervención de servicios sociales** y su mediación con el propietario. Ello dilata la okupación pues en realidad nunca han tenido la intención de recibir ayuda ni de pagar el alquiler. Así pasa el tiempo hasta que se puede demostrar una ocupación dolosa, momento en el que buscan una nueva vivienda y repiten el proceso.

Así **consiguen domicilios gratis encadenando ocupaciones**, aunque ello conlleve perjudicar la imagen e intereses de aquellas personas que realmente atraviesan penurias económicas.

Hay okupas que contratan servicios telemáticos como internet de manera inmediata, contratos de suministros a su nombre en distribuidoras delegadas, compras por internet, para probar la consolidación de su posesión, en perjuicio de la del propietario.

Pero además vivir de okupa es incompatible con tener un contador seguro de la luz. Las compañías eléctricas se niegan a normalizar la "usurpación de vivienda" y exigen un contrato de alquiler y propiedad cuando alguien manipula la red eléctrica. De hecho, en cuanto los técnicos se encuentran una instalación

“pinchada”, cortan el suministro y presentan denuncia de fraude eléctrico ante la policía. Se trate de una familia necesitada, o no.

Cuando los inspectores e instaladores van a detectar fraude en algunos barrios, pueden incluso recibir amenazas de muerte e insultos. En algún caso tienen que ir escoltados por la policía.

Estas defraudaciones a las compañías suministradoras las pagamos todos con la colectivización de sus pérdidas en el precio del suministro.

Es peligroso la iluminación en viviendas y chalets con velas, o cocinar con fuego, pero también es muy peligroso “pinchar” la luz para el que lo hace, y para los vecinos en el inmueble, y aun así en inmuebles okupados es frecuente los enganches con pinzas al tendido exterior.

III.- NORMATIVA QUE FOMENTA DIRECTA O INDIRECTAMENTE LA OKUPACION, PERO ¿A QUIEN LE IMPORTA?

La falta de condena penal de la usurpación de manera efectiva, castigando con multa que impide la detención policial, y menos la prisión preventiva, unido a la falta de medios efectivos para la devolución de la posesión a los propietarios de las viviendas, en vía civil, en un plazo aceptable socialmente para la protección de la propiedad privada, fomenta la ocupación de inmuebles.

Hay normas que la amparan directamente, como en Cataluña el **Decreto 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda** («D.O.G.C.» 9 marzo), que entró en vigor el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ley 17/2019 ha sido convalidado, a pesar de que fue considerado inconstitucional por el Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya en Dictamen 2/2020 de 17 de febrero de 2020 por vulnerar el derecho a la propiedad privada (art. 33 CE) y el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

Entre otras medidas, establece que los grandes tenedores de vivienda (entidades bancarias, fondos de inversión, fondos de capital riesgo, fondos de titulización de activos, así como personas físicas y jurídicas titulares de más de 15 viviendas), están obligados antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario y antes de la interposición de una demanda de desahucio, de ofrecer un contrato del alquiler social a los hogares en riesgo de exclusión residencial, a pesar que hayan ocupado el inmueble de forma ilegal.

El citado Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre de la Generalidad de Cataluña considera "grandes tenedores" de viviendas a particulares con más de 15 viviendas, y la Generalitat podría expropiar esos inmuebles cuando estén vacíos más de dos años, pagando solo por el 50% de su valor. La confusa regulación sobre el concepto de piso vacío de la primera norma obligó al Govern a introducir modificaciones mediante un segundo decreto, el Decreto 1/2020, que considera vacía aquella vivienda ocupada sin título habilitante, es decir, de forma ilegal, a pesar que su propietario haya iniciado acciones judiciales para solicitar la desocupación.

También el pasado 11 de abril fue publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE), la **Orden Ministerial TMA/336/2020, de 9 de abril, que modifica el Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 regulado por el Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo, para introducir ayudas a soluciones habitacionales rápidas para determinados colectivos vulnerables, así como para fomentar el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o a la cesión de uso.

La publicación de esta orden y, en particular, el apartado 3 de su artículo 4, ha generado una importante alarma social, ya que parece autorizar la okupación temporal de viviendas de propiedad privada para alojar a colectivos vulnerables.

El citado apartado 3 del artículo 4 sustituye lo establecido en el Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 para las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, por un nuevo Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda

habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, indicando lo siguiente:

"3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación ***residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes****".*

Lo que ha querido indicar esta disposición es que, ante la falta de una vivienda de titularidad pública o cedida por su titular a una administración pública, podrá acudirse a viviendas de titularidad privada que podrán ser utilizadas en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

Algunas opiniones entienden que la ambigüedad de la reforma puede dar a entenderse incluida la posibilidad de expropiación de aquellas viviendas de titularidad privada que se encontraran vacías o sin uso en el momento de la necesidad de solución habitacional.

IV.- EL FENÓMENO OKUPA CADA DÍA ES MAYOR EN ESPAÑA

Es previsible que se dispare la okupación de viviendas con el drama social que deriva de la

situación actual del COVID-19, y se extienda no sólo a viviendas de personas jurídicas, y especialmente a segundas viviendas de particulares.

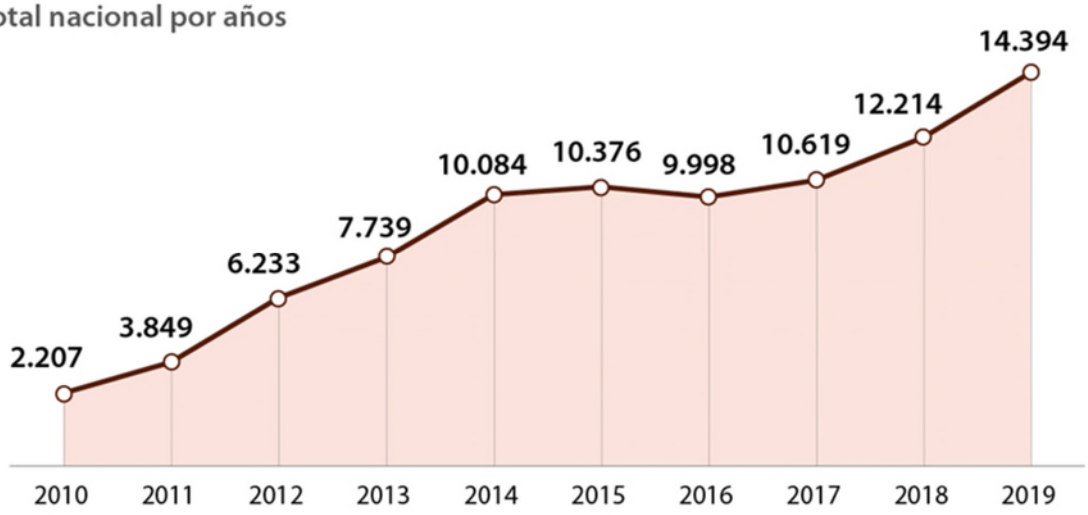
El buen profesional debe tener en cuenta ciertos detalles que se le escaparían a un no especialista, y este es un peligro a tener en cuenta en las liquidaciones regímenes económicos de parejas en ruptura, cuando se componen de varios inmuebles, algunos vacíos, no poseídos permanentemente, ya okupados o en peligro de ocupación.

Cada vez serán más normales casos como el de Pilar, quería vender su casa de Vic, en Barcelona. Había conseguido plaza fija en un ambulatorio de Reus y dejó que una agencia la enseñara a unos posibles compradores, pero ocurrió esto: llegó el okupa, empujó a todo el mundo, se sentó en el sofá y dijo que no se iba, que le gustaba". Su hermoso chalé, con televisión, muebles y todo tipo de detalles y enseres está en manos de un caradura profesional. A la semana dio de alta la fibra óptica y cogió una abogada de oficio. Con ese recibo puede empadronarse y la ley le protege. Durante el confinamiento la ocupación de casas vacías ha aumentado y con la justicia saturada por acumulación de procesos el desahucio puede prolongarse durante meses.

La enfermera lamenta que recuperar su vivienda de forma legal puede suponer años de pleitos, y los propietarios ven cómo los grupos o mafias que están detrás de estas acciones han aprendido a sortear las leyes.

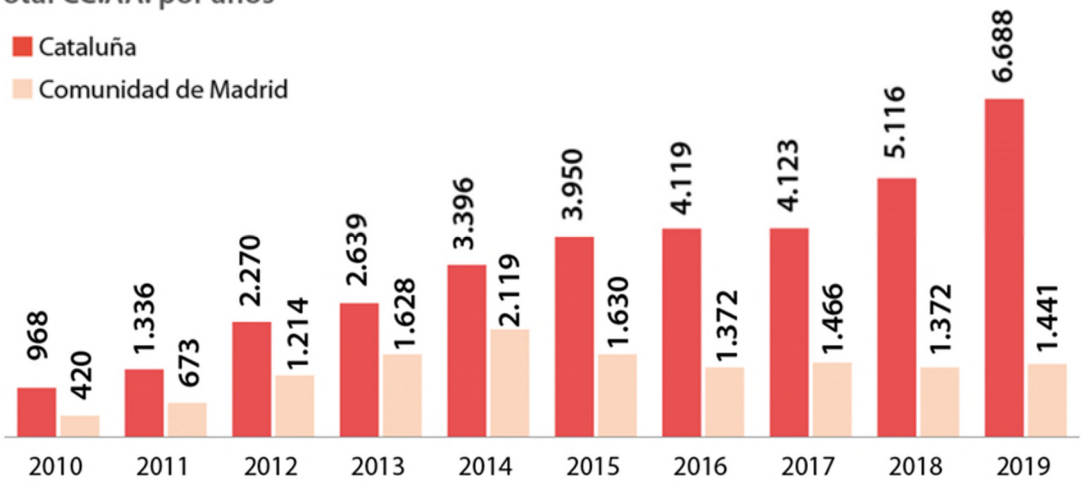
Evolución de la ocupación de inmuebles

Total nacional por años



Comparativa de la ocupación de inmuebles Madrid-Cataluña

Total CC.AA. por años



Fuente: Ministerio del Interior (Datos de Guardia Civil, Policía Nacional, Policía Foral, Mossos, Ertzaintza y policías locales). Se computa el art. 245 y 245.2 del Código Penal

ABC