



**ACCIÓN
LIBERAL**

THINK TANK FOR FREEDOM

**ERRADIQUEMOS
LA OKUPACIÓN EN ESPAÑA:
MEDIDAS LIBERALES PARA PONER
FIN A UNA LACRA SOCIAL**

MARZO 2022

www.accionliberal.com



**ACCIÓN
LIBERAL**

THINK TANK FOR FREEDOM

Contenido

Erradiquemos la Okupación en España: medidas liberales para poner fin a una lacra social.....	5
Decálogo de acción liberal contra la okupación ilegal	9
La Okupación como ariete para un cambio de sistema.....	10
Medidas para enfrentar la okupación de inmuebles,	13
Medidas de carácter civil.	13
Medidas de carácter penal.	15
Medidas de carácter administrativo	15
Medidas de carácter fiscal	16
Una visión económica de la okupación de viviendas.....	17
Informe sobre el problema de la ocupación ilegal de viviendas en España y medidas para atajarla viviendas,	21
Conclusiones	24
Propuestas	25



Erradiquemos la Okupación en España: medidas liberales para poner fin a una lacra social

Daniel Rodríguez Asensio,
presidente de Acción Liberal Think Tank for freedom.

La okupación de viviendas es inmoral, es ilegal y genera graves perjuicios tanto a nivel personal como nacional. Y, sin embargo, desde la aparición del 15M, en España ha sido tomada como bandera política, e incluso alentada desde algunos sectores de la vida pública nacional y local.

Desde Acción Liberal pensamos que poner fin a esta lacra debería ser una cuestión de Estado, pues afecta a muchos aspectos de la vida pública. Ni la indiferencia ni la tolerancia deben ser opciones. Contra la okupación hay que actuar de manera decidida para erradicarla y, con ello, asegurar derechos fundamentales y principios del orden liberal tan básicos como son el del derecho a la propiedad privada, el respeto a la ley y la separación de poderes.

No podemos tolerar que por decisión política se estén vulnerando principios constitucionales básicos, ni elementos de nuestro ordenamiento jurídico, tanto en el ámbito civil como penal, de una forma tan flagrante. Permitir la okupación es un paso más hacia un régimen comunista y autoritario, en el que la voluntad y los derechos de los individuos quedan reducidos a la voluntad aleatoria del gobernante de turno.

Por eso hemos formado un grupo de trabajo de amplio espectro, reuniendo a expertos de primer nivel en varios ámbitos con un único objetivo: Elaborar una batería de medidas que nos permitan luchar contra este fenómeno y garantizar los principios de una democracia liberal.

El presente informe comienza con una magistral intervención de **D. José María García**, Viceconsejero de Vivienda de la Comunidad de Madrid, que enmarca ideológicamente el problema de la okupación, y

afirma: "Nadie tiene o debe tener una facultad de disposición y arbitrariedad sobre la vida, la libertad o la posesión de los demás". No es justificable, desde ningún punto de vista, "dar carta de naturaleza a la okupación, con k, como tercera vía de acceso a la vivienda".

Ni tan siquiera la llamada función social de la vivienda debe limitar el ejercicio del derecho de propiedad. En cualquier otro caso, la ley de vivienda se convierte en "un ataque frontal al derecho de propiedad, planteando un cambio de estructura económica y social y, consecuentemente, un cambio de régimen" Frente a esto, en palabras del autor, "propiedad, libertad e imperio de la Ley como dique de contención frente al intervencionismo, pero como seña de identidad y orgullo de nuestra acción política y proyectos vitales."

La segunda aportación la hace **César García Novoa**, Catedrático de Derecho Tributario, que aborda un trabajo minucioso y muy detallado en relación con las medidas a adoptar. El autor señala, y desde Acción Liberal coincidimos, en que hay que abordar cambios en el plano del derecho civil, del derecho penal, del derecho administrativo y del derecho tributario para acabar con la okupación.

Pero todas ellas con un denominador común: La "protección de la propiedad. (...) "Hay que incidir en medidas de carácter ideológico que se refieren a la asunción de valores referidos a la protección de la propiedad y al discurso que debe acompañar en los cambios legislativos". Sin duda, toda una declaración de intenciones de hacia dónde debe de ir la legislación y cuáles son los pilares que debe tener en cuenta la lucha contra la okupación ilegal de viviendas.

En tercer lugar, hemos tenido el honor de contar con **Mikel Echevarren, CEO de Colliers**, que ha elaborado una exposición de carácter económico y orientada a argumentar la falacia usada entre los intervencionistas de que hay grandes fondos de inversión o tenedores de vivienda que son los que están manipulando este mercado y dificultando el acceso a ella. Debido a esta situación, según ellos, la intervención pública salvaje, e incluso la vulneración de la ley a través de la okupación ilegal, estaría justificada.

En palabras del autor, eso supone un "absoluto desconocimiento del funcionamiento del mercado inmobiliario". Los inversores estarían asumiendo unos "riesgos irracionales si comprasen cientos de viviendas, las cerrasen y esperaran a que en el futuro los precios simplemente subieran sin realizar ninguna gestión." Ni los bancos ni ningún otro agente inmobiliario aspiran a mantener vacías las viviendas, salvo en el supuesto de que se encuentren "con un infierno legal desde el punto de vista de la obtención de la titularidad del bien y de la disposición física del mismo ante las enormes trabas judiciales y registrales a las que se enfrenta".

En cuarto lugar, hemos contado con **Julián Salcedo**, presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid, que, de nuevo, pone de manifiesto que "el fenómeno de la okupación es muy grave" porque "el propietario de un inmueble tiene legítimo derecho a disponer de ella", y alerta sobre los graves perjuicios que genera este fenómeno sobre la seguridad jurídica para todas las partes y sobre los perjuicios que sufre su propietario en todos los aspectos.

"¿Quién querría comprar una vivienda okupada por su precio de mercado?" Se pregunta, retóricamente. Por último, hace un repaso a los últimos movimientos legislativos al respecto, y alerta sobre los movimientos de partidos políticos que pretenden "congelar alquileres" y que provocan que el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda que ha tenido entrada en el Parlamento tenga "algún parecido" con el que salga de él.

El presente informe acaba con un documento elaborado por un grupo de trabajo interno de Acción Liberal, formado por socios de nuestra organización que han querido aportar sus visiones y medidas al respecto.

Hay una serie de asuntos en los que coinciden todos los autores y que merece la pena señalar:

El primero es que la **protección del derecho a la propiedad y la lucha contra la okupación concierne exclusivamente a los poderes públicos**. Mirar hacia otro lado supone una dejación de funciones en toda regla, y alentar la okupación es un atentado contra los principios de la democracia liberal que como ciudadanos no debemos permitir.

En segundo lugar, que en **España actualmente existe un problema de inseguridad jurídica ligado al fenómeno de la okupación ilegal** que debemos abordar. Tanto desde el punto de vista del ciudadano como desde todos los agentes implicados en el sector inmobiliario se da una circunstancia que supone un perjuicio para España y para todos los españoles.

Esto conlleva al tercer elemento de interés, que no es otro que el **impacto económico que supone la okupación ilegal**. El riesgo de okupación, una vez que los poderes públicos apoyan de forma directa o indirecta dichas prácticas, acaba convirtiéndose en parte del riesgo de mercado y del riesgo país en el que se mueven los inversores. **Esto supone que España es un país menos atractivo para recibir inversión extranjera en este sector**, pero también supone un incremento de precios de mercado para cubrir estos riesgos.

Y, por último, todos los autores coinciden en que hay herramientas para combatirlas. **Es necesario actuar en el ámbito del derecho administrativo, penal y fiscal, pero también en zonas de influencia de todos los estratos del Estado (como, por ejemplo, los ayuntamientos)**.

Concretamente, algunas de las medidas más relevantes son:

- » **Crear juzgados especiales** para gestionar casos de okupación.
- » **Reformar el juicio verbal** para que el propietario pueda recobrar de forma inmediata la posesión de un bien inmueble destinado a vivienda que ha sido okupado ilegalmente, de manera no consentida ni tolerada por el titular de la propiedad, tanto si es vivienda habitual como segunda vivienda. De esta manera, en un plazo inferior a 1 mes desde que se interpone la demanda, el propietario del inmueble debe poder disponer de él de nuevo.
- » **La ley tiene que ser más clara a la hora de delimitar la usurpación de vivienda habitual**. No puede quedar una cuestión tan importante a expensas de la interpretación por los tribunales. Es neces-

rio incrementar la respuesta penal en el caso de usurpación de inmuebles destinados a viviendas que no constituyan la vivienda habitual del sujeto.

- » Se debe elaborar un **registro de viviendas okupadas** a nivel municipal.
- » Se debe habilitar a los ayuntamientos al **desalojo inmediato de okupas en un máximo de 48 horas**.
- » **Debe existir un delito de instigación y de apoyo a la okupación ilegal tipificado**, incluyendo a todos los que la favorezcan, y esto incluye a cerrajeros que cambien las cerraduras de casas okupadas.
- » **La conexión ilegal a la red eléctrica debe de ser un delito tipificado**.
- » Deben existir **mecanismos legales** para que las compañías suministradoras de servicios básicos (luz, gas, etc.) puedan proceder a **resolver los contratos de suministro cuando la vivienda se encuentre en el registro de inmuebles okupados**.
- » **El propietario de una vivienda okupada ilegalmente no debe tener ninguna obligación fiscal**. Y esto se aplica al IBI, al impuesto de patrimonio, etcétera. Además, debe existir una deducción sin límites de todos los gastos por reparaciones que el propietario tenga que afrontar en la vivienda después de que haya sido recuperada de una okupación ilegal.
- » **Dotar de capacidad jurídica a las comunidades de propietarios para ejercer la acción judicial contra la okupación**, incluyendo la autorización para cortar los suministros sin que ello conlleve el delito de coacción.
- » **Endurecer la ley de arrendamientos urbanos para aquellos casos de los llamados "inqui-okupación"**, donde el inquilino elude el pago de la renta al propietario pero sigue permaneciendo en la propiedad hasta que el juez estime el desahucio.

En definitiva: Cumplimiento de la ley, endurecimiento de la legislación para quienes vulneran el derecho de propiedad y herramientas para amparar al propietario frente al okupa dentro del marco legal.

Como Presidente de Acción Liberal Think Tank for Freedom no puedo estar más orgulloso del trabajo de esta organización y de su compromiso con un problema real, que cada vez afecta a más personas y penaliza la evolución de nuestro país. Debemos acabar con la okupación. Hoy las fuerzas políticas in-

tervencionistas hablan falazmente de "grandes tenebrosos" y de "justicia social" para justificar una vulneración de derechos fundamentales salvaje como es la propiedad privada. Pero si no actuamos mañana podrá ser la vivienda de cualquiera que no piense como ellos, pues esa es la arbitrariedad que impera en los regímenes totalitarios.

Por la defensa de las libertades individuales, por la seguridad física y jurídica nacional, y también por la prosperidad de España. Porque la okupación ilegal, en palabras de Mikel Echevarren, es "un acto delictivo que atenta contra los derechos de los españoles y contra nuestra economía. Su defensa o amparo por parte de nuestros gobernantes no es más que un acto calculado de populismo que cambia votos a corto plazo frente al bien común y el bienestar futuro de todos los españoles."

Esta es la aportación de Acción Liberal Think Tank for Freedom a un debate necesario de abordar y en el que nos jugamos el futuro de nuestro país.



Decálogo de acción liberal contra la okupación ilegal

La Plataforma de afectados por la ocupación estima que hay 100.000 inmuebles ocupados en España. Según el Ministerio del Interior, en 2020 hubo 14.792 denuncias por ocupación de vivienda, un 40% más que en 2017, de las cuales 6.647 (el 45%) se produjeron en Cataluña, 2.381 en Andalucía y en Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid en torno a 1.300.

Desde Acción Liberal exigimos el control de esta plaga que se está extendiendo por todo el territorio nacional por las siguientes razones:

- 1. Atenta contra la propiedad privada**, un pilar fundamental para una convivencia pacífica, para la prosperidad y el desarrollo de las democracias liberales avanzadas.
- 2. Vulnera la Constitución del '78.** Concretamente, los artículos 18.2 y 33 que dicen, respectivamente, que "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" y "Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia(...)"
- 3. Es un ataque a las familias y al pequeño ahorrador.** Según el Banco de España, el 29,1% de la población española tiene segunda vivienda. De este porcentaje, el 23,7% son familias por debajo del percentil del 40% de renta y el 34%, jubilados. Más del 90% del parque en alquiler a nivel nacional es propiedad de familias.
- 4. Es el campo de cultivo para la inseguridad jurídica y la indefensión ciudadana.**
- 5. Es un fracaso de los principios del mérito y de la defensa del individuo.** Si no pasa nada por okupar, una vivienda, ¿por qué comprar o alquilar?
- 6. Vulnera principios básicos de los derechos humanos fundamentales**, como es el derecho a la seguridad de las personas.
- 7. Atenta contra el estado de derecho.** Si las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado no pueden actuar contra los okupas, ¿quién puede hacerlo?
- 8. Es un ataque contra la paz y la convivencia vecinal.**
- 9. Genera desigualdad y zonas de concentración de conflictividad**, con guetos y lugares donde ni tan siquiera la policía puede acceder.
- 10. Aboca a España a la irrelevancia internacional y a la pobreza.** ¿Qué inversor, sea persona física o jurídica, va a querer invertir aquí si se premia la ley de la selva en algo tan básico como es la vivienda?

La Okupación como ariete para un cambio de sistema

por **José María García,**
Viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

En estos tiempos convulsos, la vivienda, o más bien la forma de acceder a ella, se ha convertido en el campo de batalla ideológica buscado intencionadamente por la izquierda, que ataca a la libertad y a la propiedad privada, y pretende remover la estructura social para consolidar un nuevo modelo, que no es tan nuevo, como veremos.

Y, frente a ello, no cabe mejor lugar y actitud de refugio que apoyarnos en el liberalismo, no sólo como filosofía o ideología política, sino como una actitud general frente a la vida, y no hay mejor lugar que hacerlo que desde nuestros propios hogares, desde nuestro hogar, que hoy más que nunca se convierte en el último reducto de libertad.

La esfera de lo privado se identifica aquí con el hogar doméstico, con la familia, donde solventamos nuestras necesidades vitales.

Hay que hundir las raíces de nuestro pensamiento en el iusnaturalismo de **John Locke**, como **político liberal**, que limita el ámbito de las competencias del Estado a mediar en las controversias entre los ciudadanos, en un marco de pluralidad y tolerancia. La propiedad, que es un derecho natural, también es un referente moral: nadie tiene o debe tener una facultad de disposición y arbitrariedad sobre la vida, la libertad o la posesión de los demás.

Nuestra preservación individual choca o puede chocar con la de otros generando incertidumbre e incomodidad, de la que deriva la necesidad de un poder del Estado acordado, imparcial, adecuado para la preservación de los derechos de los individuos y aceptado por todos, organizado en instituciones.

Desde Adam Smith, se ve al Estado como una institución que nace del conflicto de intereses entre los diferentes grupos de la sociedad, apoyado en el concepto de intercambio con mutuo beneficio. Y sobre ello, existen límites que un gobierno no debe sobrepasar, en la intervención sobre la libertad individual, aunque lo hiciera un gobierno democráticamente constituido.

Para que la individualidad pueda desarrollarse, precisa de libertad, oponiéndose en este contexto a la coerción y la mediocridad.

Frente a ello, siguiendo a los clásicos liberales, nos encontramos que, "el socialismo olvida que donde no hay competencia, existe el monopolio".

El normal funcionamiento del mercado perfecciona el de la sociedad, y lo hace mejor frente a otras pautas de organización económica, en su transparencia y capacidad de coordinación de las actividades económicas. Por eso Hayek se niega a introducir pautas de justicia distributiva, con la precisión posterior de evitar las leyes medida, de la legislación que regula supuestos de hecho específicos, en lugar de contemplar la generalidad intrínseca del concepto Estado.

Quienes justifican la existencia de un estado con mayores atribuciones se apoyan en la idea de la justicia distributiva y esta no es una idea neutral, no es inocua. La cooperación social tiene sentido si procede de decisiones y actos voluntarios, de la libre adhesión.

Es una libertad entendida como la búsqueda de más oportunidades vitales para mayor número de gentes.

En paralelo al triunfo de las sociedades liberales democráticas, las mayores generadoras de riqueza y prosperidad, se alzan los movimientos comunistas que, ante el escaso éxito de su modelo de ruptura revolucionaria en el mundo occidental, y el colapso de su buque insignia –La Unión Soviética–, se camuflaron en el mundo occidental bajo la forma de movimiento social: ONGs, feminismo, ecologismo y otras banderas de propaganda para atraer apoyo social sin mostrar su verdadera naturaleza.

Bajo esa táctica han ido avanzando en su presencia social, pero lo peligroso es que no deja de ser lo mismo: extensión del colectivismo, politización de la economía, intervención y dirigismo, y limitación del ejercicio de la Libertad.

De forma artificial pretenden organizar la economía de arriba abajo, ignorando que la clave del desarrollo y el progreso está en la iniciativa empresarial, en el riesgo de capital y la creación de oportunidades vitales, escudándose en el manido concepto de la "Justicia Social", frente al ideal de igualdad ante la ley y de libertad.

Como grandes manipuladores que son, utilizan como herramienta de manipulación y dominación el lenguaje. No debemos caer en ese error, en esa trampa. Ahora nos hablan de "capitalismo salvaje" frente a "socialismo participativo", para huir del con-

cepto de socialismo real marxista y llevarnos a su terreno, supuestamente menos agresivo.

La crisis inmobiliaria 2007 es el pretexto que se buscó para estigmatizar y culpabilizar a un sector, el inmobiliario, de todas las crisis, cuando se olvida que gran parte de la responsabilidad recayó en las cajas de ahorros participadas por direcciones políticas por aplicar políticas hipotecarias expansivas y, como se vio, de riesgo; y de los poderes público especulando con los suelos y el urbanismo, sin un acomodo real a la demanda y a la actividad económica.

Siendo conscientes que la crisis golpeó con gran dureza a las familias, no es menos cierto que esto sirvió como justificación al intento de colapso del sistema hipotecario español y a dar carta de naturaleza a la "okupación", con K, como tercera vía al acceso a la vivienda.

Y es con ese velo de "justicia social", apoyado en la plataforma de afectados por la hipoteca donde surgió el núcleo fundacional del nuevo comunismo español, llamado Podemos, en forma de círculos concéntricos, en los que desde el núcleo dirigente surge la propaganda (exitosa en términos electorales), del "sí se puede", de cambio de régimen y de culpabilizar de todos los males a los demás, para acceder a toda costa al poder político.



Una vez ocupando asiento en el Consejo de Ministros, verbigracia del Presidente Sánchez, **utilizan la ley de vivienda como ataque frontal al derecho de propiedad**, planteando un cambio de estructura económica y social y, consecuentemente, un cambio de régimen.

Amparados en la pretendida naturaleza obligacional del artículo 47 de la Constitución Española, del que conviene recordar que es un principio rector de la vida social y económica –que es lo que es en realidad el artículo 47- y no, por tanto, un derecho fundamental, universal, subjetivo y gratuito como se pretende hacernos ver, en oposición al artículo 33 del Derecho de Propiedad, que sí que es un derecho fundamental.

La llamada “función social de la vivienda”, limitando el alcance del derecho de propiedad, no puede desnaturalizar de tal forma el ejercicio de este derecho, de tal forma que lo haga inviable e irreconocible. No puede servir para trasladar al particular, propietario, un deber de garantía de la función social de la propiedad, que en la práctica supondría una limitación del derecho de propiedad que, en todo caso, concierne a los poderes públicos.

El propietario de la vivienda, en este marco, no tendría estímulos suficientes para asumir el riesgo de impago y dificultad en la recuperación posesoria que actualmente se sufre en el mercado del alquiler y, en todo caso, esa limitación impide de facto el libre ejercicio de su legítimo derecho de propiedad, base del desarrollo económico.

La casuística habitual de la justificación de la ocupación, en un buenismo o caridad mal entendida, genera inseguridad jurídica. **El práctico impedimento de los desahucios, de la recuperación legítima de la propiedad**, muchas veces en situaciones difusas de vulnerabilidad, extendidas sin límite preciso, y la consecuente suspensión prolongada de lanzamientos, genera inseguridad jurídica y un alejamiento de la inversión y el ahorro privado fuera del mercado del alquiler. Así, este mercado no amplía su base y no genera oferta suficiente. Asimismo, se estimula la ocupación, incluso de viviendas públicas, que por esta vía tratan de acceder de una forma directa y sin concurrencia a la vivienda social pública en perjuicio de los demandantes legítimos, con expediente, que sí lo han podido acreditar de forma objetiva.

Para concluir, es palpable que Madrid es un oasis de libertad, es un lugar único que atrae a las personas para desarrollar su talento y proyectos vitales y donde, con absoluta ausencia de nacionalismo, se tiene

un modo de vida apoyado en la libertad y el respeto a la propiedad privada.

Estoy convencido que este es el camino y que será la seña de identidad por muchos años de nuestra región, convirtiéndola en una gran región metropolitana europea.

Propiedad, libertad e imperio de la Ley, como dique de contención frente al intervencionismo, pero como seña de identidad y orgullo de nuestra acción política y proyectos vitales.

Frente a la ocupación no cabe más que oponer el estado de derecho y la seguridad jurídica como arma de reacción.

Es imprescindible que las leyes de procedimiento protejan al propietario ante la agresión ilegítima de la ocupación con actuaciones de las fuerzas de seguridad del estado en las primeras horas, coordinadas con información y protocolos de actuación precisos desde el 112; y estableciendo procedimientos de recuperación posesoria inmediatos, cuando sea evidente que no hay justo título de ocupación.

En segundo lugar, **penalizando la ocupación en el acceso a la vivienda social pública e incluso a la protegida.**

En tercer lugar, **recuperando todo el patrimonio público de vivienda ocupada.** Y coordinándose con las compañías suministradoras, para evitar los enganques ilegales. Así como con las asociaciones de vecinos y comunidades de propietarios en relación a la ocupación para actividades delictivas y la que altera la convivencia, facilitando la Intervención de las fuerzas de seguridad.

De esta forma habrá más recursos públicos para garantizar al tiempo más soluciones para las situaciones de vulnerabilidad objetivadas conforme a norma en contraposición a esta tercera vía de acceso, mediante patada en la puerta, a la vivienda.

Medidas para enfrentar la okupación de inmuebles,

por **César García Novoa,**

Catedrático de Derecho Tributario por la Universidad de Santiago de Compostela.

La okupación de inmuebles y, singularmente, de viviendas, constituye en la actualidad, un gravísimo problema social, jurídico y económico en España. Así, sólo a partir de las denuncias presentadas por los afectados, se estima que hay unas 100.000 viviendas ocupadas en España. Según datos del Ministerio de Interior, en los últimos cinco años esas denuncias han aumentado más de un 40%. **Se calcula que se producen 40 nuevas okupaciones de viviendas cada día.**

En un orden democrático, los poderes públicos deben garantizar el derecho de propiedad, por lo que es necesario que realicen algunas actuaciones para empezar a revertir esta situación. **Se deben proponer medidas de carácter jurídico y prejudicial.**

Desde el punto de vista prejudicial debemos profundizar en los valores democráticos, entre los que hay que incluir la protección de la propiedad. Es decir, hay que incidir en medidas de carácter ideológico que se refieren a la asunción de valores referidos a la protección de la propiedad y al discurso que debe acompañar los cambios legislativos. En tal sentido hay que dejar claro que:

- » **La Constitución española protege sin ambages el derecho de propiedad en su artículo 33.** Obvio es decir que la referencia a la función social que incluye este precepto es un mandato a los poderes públicos, que en modo alguno legitima ataques o violaciones generales o singulares al derecho de propiedad. Ni tampoco el derecho a la vivienda justifica dichos ataques, que deben ser perseguidos en aras de garantizar un derecho constitucional.
- » **La propiedad y su protección jurídica es un elemento esencial del orden jurídico democrático.** La libertad y la propiedad junto con la idea de soberanía nacional, y al propio concepto de nación

como conjunto de ciudadanos libres e iguales, son la base del orden constitucional en toda sociedad democrática. Admitir o tolerar el cuestionamiento del derecho de propiedad afecta a los cimientos axiológicos del sistema democrático.

- » **La protección de la propiedad, y singularmente, la de la propiedad inmobiliaria, es una exigencia del orden jurídico.** No admite relativizaciones ni una perspectiva que frivolicé el gravísimo ataque a este derecho que supone la okupación de inmuebles. No caben visiones románticas de este fenómeno que supongan, a la postre, legitimar un intolerable ataque a un derecho constitucional.

A partir de ello, la protección en el orden jurídico debe estar guiado por la adopción de medidas lo más eficaces posibles. Y esas medidas tienen un doble ámbito, el puramente civil o el penal, además de algunas complementarias de orden administrativo y fiscal.

Medidas de carácter civil.

El derecho civil protege la propiedad, es decir, la titularidad legítima sobre bienes y derechos, que supone poseer, disponer, gravar tales bienes y excluir de los mismos a terceros (*ius excludendi alios*). **En el caso de la vivienda además existe un componente de tutela de la privacidad al ser la morada el domicilio donde se expresa o manifiesta la intimidad de la persona física,** como ha dicho el Tribunal Constitucional, entre otras en la sentencia 22/1984 de 17 de febrero, en la que afirmó que "el domicilio es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima". Pero el derecho civil también tutela, y en este caso por razones de orden y convivencia social, la posesión o mera apariencia de derecho.

En los supuestos de okupación de viviendas entran en conflicto ambas situaciones, la del legítimo propietario, desposeído de su vivienda y la del poseedor no propietario. Y hasta ahora, la realidad ha sido que el conflicto se ha venido resolviendo atribuyendo prioridad al poseedor frente al propietario no poseedor. O priorizando la tutela de la apariencia frente a la titularidad del legítimo propietario. Es decir, se viene detectando un desequilibrio en nuestro ordenamiento, donde la protección de la posesión parece prevalecer frente a la tutela del derecho. Y es necesario empezar a corregir esa situación.

Por eso, **se requiere modificar las normas procesales para mejorar la recuperación por el legítimo propietario de las viviendas ocupadas.** Se debería reformar el juicio verbal para que el propietario pueda recobrar de forma inmediata la posesión de un bien inmueble destinado a vivienda que ha sido ocupado ilegalmente, de manera no consentida ni tolerada por el titular de la propiedad.

En la actualidad se contemplan en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tres acciones que permiten recuperar la posesión frente a la ocupación: desahucio por precario, tutela sumaria de la posesión y protección de los derechos reales inscritos. Las tres, independientemente de la cuantía, se tramitan a través del juicio verbal.

Pero es necesario agilizar los procedimientos para que los propietarios recuperen la posesión de las viviendas okupadas. Las propuestas que vamos a hacer consisten en la modificación del juicio verbal y se inspiran en la Proposición de Ley elaborada en abril de 2018 por la Comisión de Justicia del Congreso para proteger la propiedad privada frente a la ocupación ilegal y que se centraba en la notificación a los ocupantes, exigiendo que justifiquen su posesión. Se proponía que si los ocupantes no esgrimían título de propiedad ni justificación suficiente, el tribunal pudiese ordenar, mediante auto, la entrega inmediata de la posesión de la vivienda.

Pues bien: **se debería modificar el juicio verbal con una reforma que se aplicaría a la okupación ilegal de inmuebles que tengan la consideración de vivienda, sin distinción de que se trate de vivienda habitual o de segunda vivienda.**

El proceso se iniciaría mediante demanda acompañando el título en el que el reclamante funde su derecho a poseer, por ejemplo, la escritura o título de propiedad. La demanda se dirigiría contra el ocupante de la vivienda, sin que sea precisa su identificación.

La notificación de la demanda podrá hacerse a cualquiera que se encuentre en la vivienda, bastando un doble intento, procediéndose en caso de frustración de la notificación personal, a notificar por edictos.

Con la admisión de la demanda se abriría un trámite incidental y se daría a los ocupantes un plazo de cinco días, para que aporten título que justifique su situación posesoria.

Los demandados podrán oponerse a la demanda exclusivamente mediante la alegación de la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda, sin que quepa invocar situaciones fácticas no acreditables documentalmenete. Podrá acudirse, eso sí, a cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Si no se acredita el derecho a permanecer en la vivienda ocupada y si el juez entiende que el título del demandante es suficiente, decidirá mediante auto en un plazo máximo de 10 días la restitución en la posesión al demandante. Dicho auto no será recurrible.

El auto que ordene restituir en la posesión al demandante decidirá también el inmediato desalojo de los ocupantes dando traslado de tal circunstancia a los servicios sociales para que adopten las medidas pertinentes en caso de vulnerabilidad social.

Se dictará sentencia en un plazo de 15 días. Si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, la adopción de la sentencia será inmediata. Si la sentencia estima la pretensión del demandante será inmediatamente ejecutable.

En la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan.

En tal sentido, y a efectos de limitar la invocación de situaciones de tolerancia por parte de los legítimos propietarios, se deberían exigir que los contratos de arrendamiento o las situaciones de precario se tuvieran que acreditar de manera documental, excluyendo posibles invocaciones a formas verbales.

Medidas de carácter penal.

En el vigente Código Penal existen dos tipos delictivos que afectan a la okupación de viviendas; el de allanamiento de morada, previsto en el artículo 202 del Código Penal, según el cual "el particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años". En su párrafo segundo se señala que "si el hecho se ejecutare con violencia o intimidación la pena será de prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses". **Existe también el delito de usurpación de vivienda, contemplado en el artículo 245,** según el cual "al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado". El párrafo 2 de este precepto dice que "el que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses".

Como se ve, el ordenamiento penal protege de manera rigurosa la entrada ilegal en la "morada", que debe entenderse como la vivienda habitual del sujeto. Pero cuando la inmisión se produce en un inmueble que no tiene la condición de vivienda habitual (lo que es habitual en la okupación ilegal de viviendas) las penas, que corresponden al delito de usurpación, son mucho más livianas. No obstante, el Tribunal Supremo ha hecho una interpretación extensiva del concepto morada, para que el mismo no quede limitado a la vivienda habitual. En la sentencia de 6 de noviembre de 2020, señala el Alto Tribunal que morada a efectos del delito de allanamiento, no sólo es la vivienda habitual sino cualquier vivienda "que se encuentra amueblada y tenga servicios esenciales que acrediten que no está desocupada", lo que extendería el concepto, por ejemplo, a las segundas residencias.

A pesar de esta interpretación del Tribunal Supremo, la ley tiene que ser mucho más clara y no puede quedar una cuestión tan importante a expensas de la interpretación por los tribunales. Es necesario, por tanto, incrementar la respuesta penal en el caso de usurpación de inmuebles destinados a viviendas que no constituyan la vivienda habitual del sujeto.

Así, la okupación de vivienda debe tener, en todo caso, unas consecuencias penales que vayan más allá de una simple multa puesto que, de no ser así, en la práctica y en lo concerniente a los efectos punitivos de la conducta, la respuesta del ordenamiento estaría siendo equivalente a una mera sancionabilidad administrativa.

Si se prefiere no penalizar toda okupación (lo que a veces se fundamenta, a nuestro juicio erróneamente, en la intervención mínima del Derecho Penal) la pena de multa por okupación no violenta de tres a seis meses debe incrementarse de seis a dieciocho meses. Y, en cuanto a la pena de prisión de uno a dos años del artículo 245,1 del Código Penal, debe agravarse, ya que la incidencia de la misma no puede quedar al albur de la punición que recaiga sobre las violencias ejercidas en la okupación. Así, deberá ampliarse hasta tres años.

Debe preverse que, si el okupa restituye el inmueble a su dueño en menos de 48 horas, la pena se conmutaría por la realización de trabajos en beneficio de la comunidad entre 31 y 90 días.

Deben penalizarse también, de manera específica, otras actividades como la inducción a la okupación mediante instrucciones, recomendaciones o señalamiento de inmuebles concretos para ser okupados, con una fórmula agravada cuando la okupación se lleve a cabo a través de grupos criminales organizados o tenga como fin la cesión a terceros con ánimo de lucro de los inmuebles ocupados.

Medidas de carácter administrativo

Debe crearse un registro de viviendas ocupadas en los Municipios. A ese registro accederán de oficio las viviendas cuando el Ayuntamiento tenga, por cualquier vía, conocimiento de la circunstancia de la okupación. Pero también se inscribirán a instancia del propietario que haya iniciado un proceso judicial. Las bajas en el registro se practicarán también de oficio o a instancia del propietario

Este registro será de consulta obligatoria cuando se pretenda el alta o el cambio de titularidad en el suministro de agua, luz, calefacción.... También podría plantearse que las compañías suministradoras pudiesen resolver los contratos de suministro cuando la vivienda se encuentre en el registro de inmuebles okupados.



La condición temporal de ocupada de una vivienda podrá incorporarse al Registro de la Propiedad, a instancia del propietario, vía nota marginal.

Además, desde el punto de vista urbanístico, deben agilizarse los procedimientos de concesión de licencias de obra menor que soliciten los propietarios de viviendas para la adopción de obras que dificulten o se orienten a prevenir la okupación, incluyendo el tapiado de puertas y ventanas en el caso de inmuebles no habitados.

Medidas de carácter fiscal

El propietario, mientras su vivienda se encuentre ocupada ilegalmente, no debe tener ninguna obligación fiscal, ya que la okupación reduce, de manera notable e injusta, su capacidad contributiva. Es cierto que la Dirección General de Tributos ha señalado, en su consulta nº V1385-18 de 28 de mayo de 2018, que no procede, en relación con una vivienda ocupada, la imputación de rentas inmobiliarias, pero esta circunstancia debería incorporarse a la Ley. También debería mencionarse expresamente que la vivienda, mientras esté ilegalmente ocupada, está exenta de tributar en el IBI y en el Impuesto sobre Patrimonio de su propietario. La okupación tampoco debe impedir, a todos los efectos tributarios, que se interrumpa el plazo para considerar la vivienda como vivienda habitual del sujeto si lo era antes de la privación ilegítima de su posesión. Por ejemplo, la okupación ilegal será causa justificada de un cambio forzoso de domicilio de carácter transitorio y, por ello, habrá de considerarse por la Administración Tributaria como circunstancia excepcional que no conlleva la pérdida de los beneficios fiscales aplicables. **Y debe admitirse la deducción sin límites de todos los gastos por reparaciones que el propietario tenga que afrontar en la vivienda después de que haya sido recuperada de una ocupación ilegal.**

Una visión económica de la okupación de viviendas

por **Mikel Echevarren,**
CEO de Colliers S.L.

Los partidos políticos y asociaciones que defienden la ocupación ilegal de las viviendas suelen partir de la hipótesis de que en el mercado inmobiliario existen grandes propietarios que se comportan de forma perversa al mantener la propiedad de miles de viviendas sin ponerlas a disposición del mercado de alquiler, con el objetivo de especular sobre el valor de dichos activos.

En este sentido, suelen incidir, de forma dogmática, en que tanto bancos como fondos de inversión, denominados por ellos como fondos buitres, juegan de forma perversa a especular sobre dichos activos, como si manteniendo dichas viviendas vacías obtuviesen un rendimiento ilícito.

Es evidente que dicha animadversión ante este tipo de propietarios proviene, entre otras muchas razones, del absoluto desconocimiento del funcionamiento del mercado inmobiliario.

Los fondos de inversión, que fundamentalmente son gestores profesionales del ahorro de empresas y de particulares, fijan objetivos de rentabilidad en la captación de dichos recursos que normalmente se suelen situar entre un 5 % y un 15 % anual, en función del mayor o menor riesgo de los activos en los que invierten.

En concreto, los fondos que han invertido en activos provenientes de la ejecución bancaria o de préstamos fallidos de las entidades financieras, tienen objetivos de rentabilidad por encima del 10 % anual, rentabilidad que incluye lógicamente la proveniente de su explotación y de la diferencia entre el precio de compra y de venta pasados unos años (5-7 años, normalmente).

Es evidente, que estos inversores estarían asumiendo unos riesgos irracionales si comprasen cientos de viviendas, las cerrasen y esperaran a que en el futuro los precios simplemente subieran sin realizar ninguna gestión. La realidad va en otro sentido, dado que dichos inversores tienen que asumir unos costes elevados para obtener la disposición jurídica de dichos bienes, es decir registrarlos a su nombre, la disposición real de los mismos mediante la entrada en dichas viviendas, el cambio de su titularidad, de las cerraduras y de los contratos de suministros, ponerlos en arrendamiento con rentabilidades que no suelen superar el 4 o el 5 % de la inversión realizada y, mediante una gestión compleja que dura varios años, finalmente tratar de vender todo ese paquete de activos a un inversor a una rentabilidad inferior. En todo ese plazo también afrontan el riesgo de la aplicación de leyes populistas que traten de regular sus rentas de alquiler.

Evidentemente si tuvieran vacías las viviendas, exigiendo una rentabilidad anual del 10 % o superior a sus inversiones, estarían cometiendo un suicidio económico ajeno a los objetivos de los inversores. Por lo tanto, es evidente que los fondos de inversión no tienen ningún objetivo de mantener las viviendas vacías.

Los bancos tienen como objetivo fundamental ante un préstamo fallido, la recuperación del máximo importe posible de dicho préstamo en el menor plazo, dado que las exigencias del Banco Central Europeo a través del Banco de España les obligan a considerar como pérdida un porcentaje significativo de dichos préstamos mientras no recuperen su inversión.

Por dicho motivo, todos los bancos tienen el objetivo de obtener la titularidad de las garantías hipotecarias,



en este caso las viviendas, invertir el menor importe posible en ponerlos en el mercado, y venderlas cuanto antes. Mantenerlas vacías, siendo el propietario un banco, solo sucede cuando el banco se encuentra con un infierno legal desde el punto de vista de obtención de la titularidad del bien y de la disposición física del mismo ante las enormes trabas judiciales y registrales a las que se enfrenta.

Es evidente que tanto bancos como otros "grandes tenedores" no tienen ningún interés económico en mantener las viviendas vacías, más allá de la imaginación dogmática de quienes apoyan la ocupación.

Siendo estas razones no más que meras excusas para defender lo indefendible, deberíamos comentar también cuál es el impacto de la ocupación des-

de el punto de vista del valor de los activos y de su liquidez en el mercado.

Toda propiedad inmobiliaria se puede dissociar en dos tipos de activos: la nuda propiedad y el usufructo. **Cuando se priva al propietario del usufructo de una vivienda, no sólo está perdiendo temporalmente una parte del valor de ese inmueble por la imposibilidad de su uso o de su explotación, sino que afecta singularmente al valor de la nuda propiedad, dado que el número de inversores en el mercado que compran viviendas ocupadas suele tender a cero, salvo oportunistas y especuladores reales.**

Por tanto, cada vez que se ocupa ilegalmente una vivienda se provoca un enorme daño en la liquidez y el valor de dicho activo, que puede estar hipotecado y

por lo tanto su propietario no tener medios para cubrir los pagos de dicha hipoteca, o que en cualquier caso supone la imposibilidad momentánea de poder vender esa vivienda a un tercero ante cualquier tipo de necesidad.

El riesgo de ocupación, una vez que los poderes públicos apoyan de forma directa o indirecta dichas prácticas, **acaba convirtiéndose en parte del riesgo de mercado y del riesgo país** en el que se mueven los inversores. Es evidente, que si un inversor puede tener un porcentaje de viviendas ocupadas sobre las que no tenga ninguna rentabilidad acabará tratando de cubrir dichos riesgos mediante el incremento de las rentas del resto de sus inversiones. Es decir, amparar la ocupación provoca un incremento del riesgo de mercado que perjudica precisamente a quienes cumplen religiosamente con la ley y pagan sus alquileres. **Amparando a los que delinquen, se perjudica a la mayoría silenciosa que cumple con sus deberes.**

Por contra, **eliminando el riesgo de ocupación** mediante la aplicación de medidas tendentes a una desocupación urgente e inmediata, **se transmitiría un mensaje de enorme seguridad al mercado**, atrayendo mayores niveles de inversión a nuestro país, incrementando la oferta de viviendas en alquiler y por tanto estabilizando los precios y evitando la especulación.

Los niveles de inversión institucional en el sector inmobiliario europeo alcanzan niveles cercanos a los 360.000 millones de euros anuales, donde los fondos de inversión actualmente sitúan al mercado de la vivienda en alquiler entre sus tres principales objetivos, en concreto en torno a unos 50.000 millones de euros anuales.

En este sentido, nuestro país compite con todos los destinos europeos de para atraer esos enormes volúmenes de inversión. En la medida en que en España se ampara la ilegalidad, se añaden trabas a la captación de un porcentaje de dicha inversión frente a otros países, perjudicando nuestra economía, a los usuarios de las viviendas de alquiler que cumplen con sus obligaciones, a nuestro sistema financiero que pretende liquidar los activos adjudicados provenientes del impago de préstamos, al banco malo español y en general a todos los españoles.

Evidentemente, si se protegiera a los ladrones que operan en nuestros destinos turísticos, otros países que compiten en dicho sector verían favorecida la atracción de turistas frente a quien amparase a los delincuentes.

En nuestro sector ocurre exactamente lo mismo, siendo la ceguera de dichas administraciones públicas y en particular de algunas ciudades relevantes enormemente perjudicial para el conjunto de los españoles

La ocupación es un acto delictivo que atenta contra los derechos de los españoles y contra nuestra economía. Su defensa o amparo por parte de nuestros gobernantes no es más que un acto calculado de populismo que cambia votos a corto plazo frente al bien común y el bienestar futuro de todos los españoles.

Frente a esta situación, considero que las medidas a adoptar son las siguientes:

1. **Creación de juzgados especiales** para gestionar casos de ocupación
2. Habilitar a los ayuntamientos al desalojo inmediato de los ocupas en un plazo máximo de 48 horas basado en la declaración responsable del propietario
3. **Que no se considere válido ningún contrato de alquiler que no haya sido depositada la fianza** en los ayuntamientos correspondientes
4. **Asimilar la ocupación al delito de robo**
5. **Creación de un registro público de okupas**
6. **Tipificación del delito de instigación y de apoyo a la ocupación ilegal**, incluyendo a todos los que favorezcan la ocupación de palabra o de hecho, incluyendo especialmente a los cerrajeros que cambien las cerraduras de casas que se ocupen
7. **Tipificar como agravante la ocupación de viviendas de personas mayores, viviendas habituales o de quienes necesiten el alquiler de las mismas para vivir**
8. **Tipificar como delito la conexión ilegal a la red eléctrica**
9. **Permitir la desconexión de los suministros** cuando se ocupa ilegalmente una vivienda.



Informe sobre el problema de la ocupación ilegal de viviendas en España y medidas para atajarla

por Julián Salcedo Gómez,
Doctor en Economía y presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios

El fenómeno de la okupación (ocupación ilegal) no es nuevo ni exclusivo de nuestro país. Hay que remontarse a los años 60 del siglo pasado, cuando surge en Estados Unidos el movimiento hippie, una manifestación de raíces contraculturales, de carácter anarquista no violento, libertario y pacifista, que rechazaba el modelo capitalista, identificado con las políticas keynesianas aplicadas tras la II Guerra Mundial, y que perseguían alcanzar el estado de bienestar.

Ese fenómeno contracultural se traslada de inmediato a Europa, calando primeramente en Gran Bretaña, en donde ya aparecen movimientos radicales estudiantiles que promueven la ocupación de inmuebles que no eran utilizadas por sus dueños, ya fueran viviendas u otro tipo, como fábricas no operativas, locales cerrados, etc. De Gran Bretaña se extiende rápidamente a toda Europa, Dinamarca, Holanda, Alemania, para llegar a España de modo tardío, en los años 80, aprovechando el proceso democrático abierto en nuestro país, conocido como la Transición.

Hay que destacar que, en nuestro país, el afán de libertad y democracia que se abrió, dio lugar a una cierta comprensión y condescendencia por parte de los poderes públicos, fundamentalmente ayuntamientos, que, en un primer momento, no dieron demasiada importancia al fenómeno, por considerarle pasajero y no revestir gravedad, por su escasa incidencia.

Sin embargo, el fenómeno de la okupación ha ido creciendo de manera progresiva, estimándose en 100.000 las viviendas ocupadas ilegalmente, vién-

dose agravado durante 2020, debido a los efectos causados por la pandemia y a la normativa aprobada, estableciendo medidas que impedían el desalojo forzoso de los arrendatarios que incumplían sus obligaciones de pago, así como la concesión de moratoria de pago y la prórroga extraordinaria de contratos de alquiler para familias vulnerables. Estas medidas, inicialmente concebidas con carácter transitorio, se han ido prorrogando, y recientemente, en febrero 2022, se han extendido hasta el 30 de septiembre, pero no podemos descartar que, llegada esa fecha, nuevamente, vuelvan a prorrogarse como consecuencia de la grave crisis económica que atraviesa nuestro país, el que más tardará en recuperar los niveles previos a la pandemia, con una tasa de inflación que en breve alcanzará los dos dígitos, una deuda pública en el entorno del 120% sobre PIB y un déficit público superior al 5%, dando lugar a un escenario de estanflación, el más peligroso en opinión de los economistas, y el más difícil de combatir.

Los poderes públicos, estatales, autonómicos y municipales, no se han atrevido a combatir el fenómeno de la okupación, en algunos casos para evitar conflictos sociales, pero las más de las veces por motivos de tipo ideológico, defendidos por partidos políticos radicales y extremistas, como UP o Barcelona en Comú, y movimientos sociales antisistema, como el Movimiento por una Vivienda Digna, los Sindicatos de Arrendatarios o la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que ven respaldadas en buena medida sus postulados por las autoridades.

El fenómeno de la okupación es muy grave, por cuanto pone en entredicho el derecho a la propiedad privada reconocido en la Constitución Española,

pero también la defensa de la titularidad de bienes y derechos sobre inmuebles protegida por el Código Civil, incluso conculcando el Código Penal en aquellos artículos que se refieren al allanamiento de morada, y que decir en el ámbito administrativo, dado que los okupantes ilegales se enganchan a los suministros básicos, electricidad, agua, gas, ... sin contrato que les habilite para ello y, por supuesto, sin hacer efectivo el importe de los consumos en que incurren.

Pero, con todo, es en el aspecto económico donde querría incidir mi exposición: el propietario de un inmueble, centrámonos en una vivienda, tiene legítimo derecho a disponer de ella, siempre que no vulnere el orden público, la moral y las buenas costumbres, puede utilizarla para sí mismo y/o para sus familiares o cualquier tercero que estime oportuno, puede cederla gratuitamente de forma temporal o permanente, o puede arrendarla mediante precio, en los términos y condiciones establecidos en la normativa vigente, Ley de Arrendamientos Urbanos y restante legislación.

Por supuesto, puede transmitir su titularidad o determinados derechos (usufructo, uso y habitación, etc.) a terceros, mediante contraprestación o no. Pero cuando la vivienda de su propiedad está gravada con una carga, como lo serían el arrendamiento, el usufructo, la cesión, su contenido está recogido en un título o contrato en el que se recogen las condiciones que le son aplicables, y ambas partes, arrendador y arrendatario, cedente y cesionario, vendedor y comprador, pueden exigir su cumplimiento ante los tribunales, en los términos establecidos en la ley. Esto implica SEGURIDAD JURÍDICA para ambas partes, incluso para terceros, si existieran, que saben que adquieren o arriendan el inmueble con una determinada carga.

Pero si lo que existe en el inmueble son ocupantes sin título, okupantes ilegales, la seguridad jurídica desaparece por cuanto la ley les protege de forma que el propietario tiene que soportar a su cargo no solo la indisponibilidad del bien inmueble, sino también todos los gastos inherentes al mismo (pago de la hipoteca, si existiera, pago del IBI y otros impuestos y tasas, como el paso de carruajes), las cuotas de la comunidad de propietarios, incluso los consumos de suministros consumidos por el okupa, sin que pueda darlos de baja en las compañías suministradoras, so pena de ser denunciado por un delito de coacciones contra los moradores ilegales de su vivienda, mientras que el okupante no es castigado por el delito de suministro en condiciones de ilegalidad. Y tiene que iniciar un litigio de plazo y resultado inciertos, por cuanto la resolución judicial que se produzca

tendrá en cuenta las circunstancias particulares de los okupantes (responsabilidades familiares, vulnerabilidad, etc.). Es decir, se protege al que incumple la ley frente al legítimo propietario cumplidor de todas sus obligaciones.

Mientras se dilucida el litigio judicial, el propietario está sufriendo graves perjuicios, al no poder disponer libremente de su vivienda, que habrá visto minorado su valor en las cargas que soporta, especialmente la derivada de la ocupación ilegal. ¿Quién querría comprar una vivienda okupada por su precio de mercado?. Sin duda, nadie. Y aquél que esté dispuesto, ofrecerá un precio de derribo, aprovechando la oportunidad o la necesidad del propietario, pues ya sabe de antemano que la vivienda, cuando se desocupe, tendrá grandes desperfectos y habrá de invertir un importe adicional en su rehabilitación y puesta en condiciones de habitabilidad.

España ha venido siendo considerada por los inversores internacionales un magnífico destino para la inversión inmobiliaria, prueba de ello es que alcanzó los 12.700 millones de euros en 2021, no necesariamente en el segmento residencial, pero en los últimos 5 años ha crecido de forma significativa la inversión residencial, especialmente la dirigida al alquiler de viviendas, que actualmente se concentra en una modalidad conocida como Build-to-rent, muy necesaria en nuestro país donde el número de viviendas en alquiler es muy bajo en relación con otros países de nuestro entorno.

Pero, sin seguridad jurídica ni estabilidad institucional podemos pretender que estas inversiones sigan acudiendo a España. Actualmente tenemos un Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda que ha tenido entrada en el Parlamento para ser debatido por el procedimiento de urgencia, pero no existe la más mínima seguridad de que la ley que finalmente se apruebe (si llegara a aprobarse) guardará algún parecido con el proyecto a debate. Hoy mismo se propone una congelación de los alquileres durante 2022. Son numerosos los grupos parlamentarios, comenzando por el socio de gobierno, UP, los que se han manifestado en contra del mismo, al igual que los grupos nacionalistas que le apoyan, ERC y EH Bildu, que incluso han llegado a presentar proyectos alternativos. Por su parte, algunas Comunidades Autónomas presididas por la oposición, PP, ya han manifestado que en lo que esté en su mano, no la aplicarán.

En cuanto a las medidas que tendrían que implantarse para combatir el fenómeno de la okupación, en mi opinión sería modificar la legislación civil, penal

y administrativa. En primer lugar, en cumplimiento del artículo noveno.1. i, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, existe obligación de “comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local”, añadir la obligación de notificar también la formalización de un contrato de arrendamiento o cesión por cualquier título a favor de un tercero, en virtud del cuál se autoriza la ocupación de la vivienda. El secretario o el secretario-administrador registrará este dato y lo guardará a disposición del propietario de la vivienda o de las autoridades, si le fuera requerida su aportación. **Si se produjera una ocupación ilegal, sin título o no autorizada por el titular, este solicitará al secretario que expida una certificación acreditativa de los ocupantes que consten, y formalizará la oportuna denuncia ante la Policía o la autoridad competente,** denunciando la ocupación por persona o personas no autorizadas de su vivienda, de forma que la Policía solicite ante el Juez de guardia que expida autorización para solicitar la autorización de identificación de la persona o personas que se encuentran ocupando la vivienda presuntamente sin autorización de su titular. Efectuada la identificación, si no coincidiera con la que figura en la certificación expedida por el secretario de la comunidad de propietarios, ante la presunción de la existencia de un delito de usurpación se le llevaría al ocupante a comparecer en el Juzgado de forma inmediata, para que mediante un juicio rápido se dilucidara en base a qué título está ocupando la vivienda. Si no existiera, el Juez decretaría el inmediato desalojo de la vivienda, reteniendo al compareciente y tomándole declaración, así como al titular de la vivienda y, si fuera necesario, acompañado de testigos. El desalojo sería inmediato, sin perjuicio de exigir al denunciante la aportación de su titularidad de la vivienda y, en su caso, solicitar que aporte caución para el supuesto de denuncia falsa.

Por supuesto, habría que cambiar la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil) para incluir esta medida en la especialidad de juicios rápidos, y también el Código Penal para sancionar la ocupación ilegal, la usurpación y el allanamiento de morada, primera o segunda residencia, con o sin violencia, imponiendo unas penas de prisión más severas que las actuales, tanto para el ocupante ilegal como para el hipotético denunciante/demandante falso. Además, imponer la obligación del pago de los consumos realizados irregularmente, incluidos los enganches ilegales a las redes de suministros (agua, electricidad, gas, teléfono), así como por los daños ocasionados a la vivienda, incluida indemnización al titular por la privación

de su derecho a tanto por día de ocupación, no susceptible por multa, en caso de ser insolvente.

Si el ocupante adujera, como es habitual, que ha “alquilado” la vivienda a un tercero sin título mediante precio, persecución por la autoridad de ese tercero con imputación de un delito de estafa, penado con prisión. O, incluso, asociación ilegal de banda, si se tratara de una mafia que explota viviendas vacías.

La restitución inmediata de la posesión al legítimo titular es la clave para acabar con este fenómeno de la okupación, así como sancionar con dureza al ocupante ilegal, incluso si fuera vulnerable y/o en estado de necesidad, con o sin cargas familiares, cuya solución es responsabilidad de los poderes público y no de los particulares.

Para otros casos, en los que no exista comunidad de propietarios y no se rija por la Ley de Propiedad Horizontal, arbitrar un procedimiento similar, en ausencia de la certificación expedida por el secretario, que bien podrían ser la certificación de la titularidad de los suministros contratados por cualquiera de las compañías suministradoras, quienes a solicitud del titular legítimo, con autorización judicial, se le permitiera la suspensión provisional/temporal de los suministros hasta tanto se resuelva judicialmente la situación mediante un juicio rápido. La realización de un enganche ilegal por los ocupantes ilegales sería calificada como delito de estafa a la compañía suministradora.

Hasta tanto se modificara la legislación civil y penal, bastaría con una Circular de la Fiscalía General del Estado dirigida a los Fiscales para que persigan el delito de ocupación ilegal e insten el inmediato desalojo en un plazo de 48 horas, solicitando pena de prisión en caso de incumplimiento de las penas de multa y daños y perjuicios ocasionados al propietario, cuando el ocupante se declare insolvente. Y una **Circular del CGPJ a los jueces para que interpreten la ley en sentido estricto y se atrevan a condenar al que comete el delito.** Es a los poderes públicos a los que corresponde encontrar y dar una solución a aquellos que carecen de vivienda, no somos los particulares los que debemos soportar la incapacidad de nuestros gobernantes.

Conclusiones

Del grupo de trabajo de acción liberal para luchar contra la okupación ilegal de viviendas.

Existen varios artículos en la Constitución de referencia:

- » **art.18. 2** "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".
- » **art 33** "Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes. **Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos** sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes" .

Aquellos que buscan la ocupación de una propiedad, intentan demostrar que es su morada, y en referencia al art. 18.2, nadie puede violar un domicilio. Uno de los problemas que presenta esta situación es que **muchos ayuntamientos en España permiten el empadronamiento y algunas comunidades autónomas facilitan el acceso de los niños a la escolaridad**, lo cual implica que los ocupas puedan demostrar fácilmente cual es su domicilio.

No obstante, en el momento que el legítimo propietario no te permite estar allí, ni tienes contrato en vigor, deberías abandonar la propiedad. Esa inviolabilidad de morada, se mantiene incluso en una ilegalidad flagrante y demostrada, por lo que, en ese

momento, debería dejar de considerarse morada, acto siempre bajo control judicial. El problema es que este supuesto no se lleva a cabo en nuestro estado de derecho.

Ante la pregunta sobre un tipo penal que delimite la infracción de la propiedad en un inmueble existen dos:

1. **Delito de allanamiento de morada**, ocupación de vivienda habitual, aquí ahora entra segundas residencias.
2. **Usurpación**. Ocupación de vivienda sin uso.

El problema de la **vía penal**, es que se **alarga mucho (años) en el tiempo, y hasta que no hay sentencia firme, no puedes empezar a intentar recuperar el uso de tu propiedad**. Lo cual evidencia una desprotección jurídica para el propietario.

El propietario puede solicitar la medida cautelar de desalojo, pero los jueces no la suelen conceder, por la alta protección que tiene la morada, (art.18).

El procedimiento más rápido es vía civil, juicio sumario, desde 2018. Pero el ciudadano de a pie cuando ve su propiedad ocupada, llama a la policía, y se pone la vía penal en marcha.

En la comisión del delito flagrante (intento del acceso a la propiedad privada sin autorización en



este caso), la recomendación siempre será el aviso a policía.

Sería de vital importancia que cuando se demuestre la ocupación, deje de ser morada, lo que facilitaría el desalojo y la restitución del bien. Lo cual conllevaría la modificación legislativa para la protección de la propiedad privada.

Existen verdaderas organizaciones que se dedican a vender "llaves de viviendas para ser ocupadas", que son vendidas a ciudadanos y ocuparán posteriormente la vivienda. Además de la existencia de contratos de alquiler falsos, cada vez más usados.

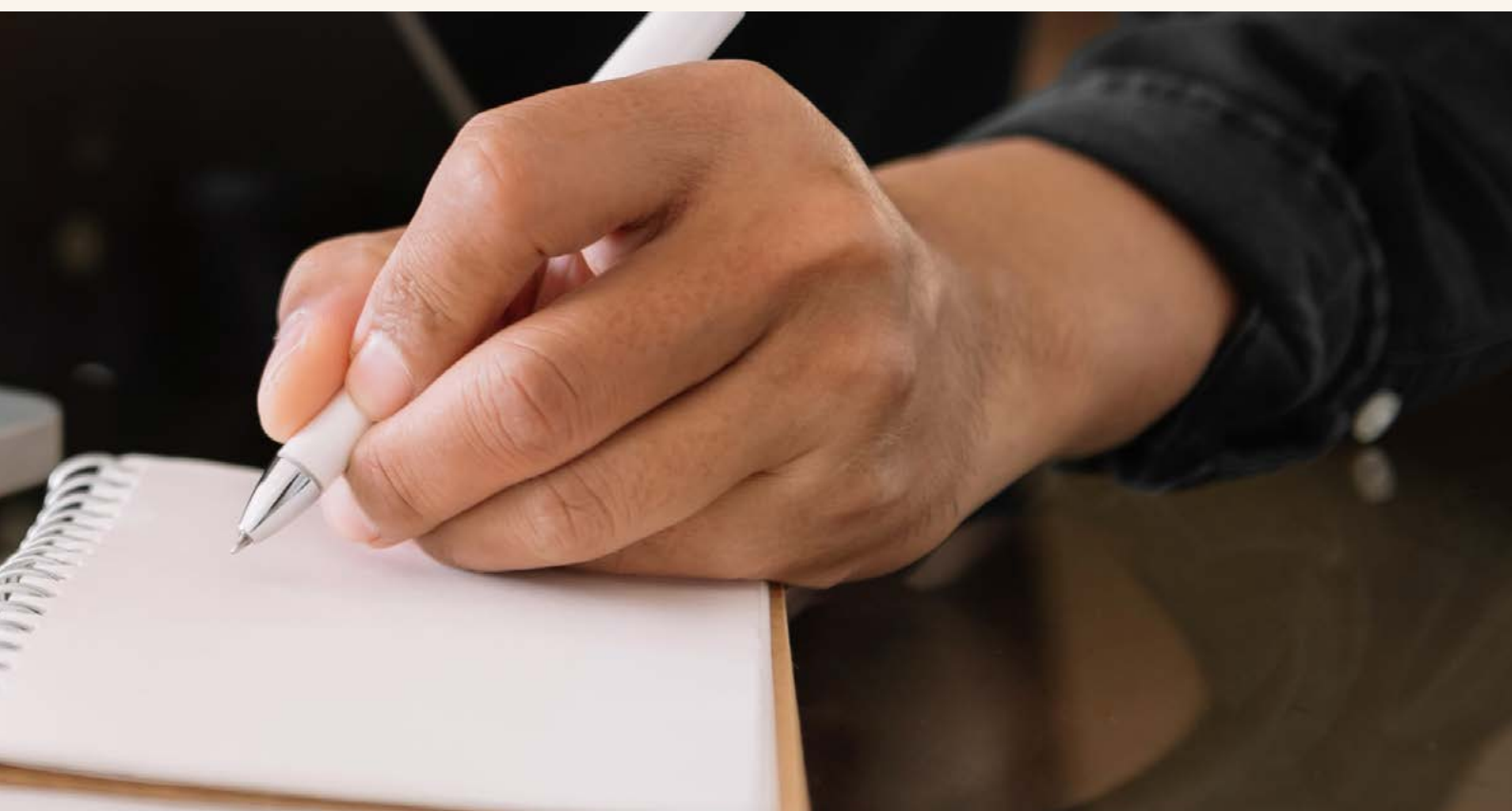
Otra amenaza contra la propiedad privada es la limitación de precios de alquiler como ocurre en Barcelona y en las grandes ciudades que apliquen la

nueva ley de vivienda del gobierno de PSOE - U.P.O-DEMOS. Algo que ya ocurrió en la capital alemana. Cualquier intervención en régimen de precios es un atentado contra la libertad, en este caso, contra la propiedad.

La ocupación, además, presenta un problema a las comunidades de propietarios, dado que no existe capacidad jurídica de las propias comunidades para luchar contra la ocupación, ha de ser el propietario quien inicie las acciones jurídicas para el desahucio. Es muy habitual que los ocupas destrocen zonas comunes como son accesos, cerraduras, puertas e incluso manipulación de contadores etc. Esto **puede generar un sobrecoste para el resto de los propietarios** que son los que han de asumir los costes de dichas reparaciones.

Propuestas:

- » **Modificación del art. 18.2 de la CE** donde no se considere domicilio el inmueble que sea ocupado sin autorización expresa de su propietario.
- » **Agilización de los trámites judiciales para poder expulsar** de los inmuebles de manera inmediata a aquellos ocupantes de los mismos.
- » **Dotar de capacidad jurídica a las Comunidades de Propietarios** para ejercer la acción judicial contra la ocupación, autorizando a estas el corte de suministros sin que ello conlleve el delito de coacción.
- » **Anular la inscripción en el Padrón municipal en caso de ocupación.**
- » **Endurecimiento de la ley de arrendamientos urbanos** para aquellos casos de los llamados "inqui-ocupación", donde el inquilino elude el pago de la renta al propietario permaneciendo en la propiedad hasta que el juez estime el desahucio, en ocasiones se prolonga hasta al menos un año en la admisión a trámite de la demanda.





**ACCIÓN
LIBERAL**

THINK TANK FOR FREEDOM

 AcLiberal

 Acción Liberal

 acLiberal

 Acción Liberal

www.accionliberal.com