

OCUPACIÓN ILEGAL



ILUSTRE
COLEGIO
ABOGADOS
de BADAJOZ

PROBLEMÁTICA Y MEDIDAS LEGALES

ÍNDICE

1. Presentación.....	3
2. Contenido del servicio a prestar por el Ilustre Colegio de Abogados de Badajoz	4
Ocupación ilegal de inmuebles.....	4
Definición:.....	4
Causas de las ocupaciones.....	5
3. Vías de actuación.....	5
4. Vía penal	6
Diferencias entre allanamiento y ocupación.....	7
5. Vía civil	9
6. Ocupación ilegal y comunidades de propietarios	12
7. Soluciones.....	13

1. PRESENTACIÓN

Cuando se lee en la prensa escrita, se escucha en la prensa de radio, se ve en la televisión o simplemente se escucha en la calle algo relacionado con la ocupación de viviendas, la sensación que se tiene es de desamparo de los propietarios afectados, pero ocurre que cuando se profundiza en el problema, y se pregunta a la gente nos encontramos con que por ejemplo en Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) en sus estudios realizados nos cuenta que el 77% de los españoles considera que la 'okupación' es un problema social en España, frente a un 8% que piensa se trata de un fenómeno residual sin mayor trascendencia que suele exagerarse por motivos políticos. Y la Organización de Consumidores y Usuarios nos dice que un 34 % de los españoles encuestados piensa que la ocupación es un problema.

Y aunque existe la idea de que este problema va en aumento, y el debate público igualmente aumenta, hemos de manifestar que solamente un 2 % de los encuestados había sido víctima de okupas en el último lustro. Y si acudimos a los datos oficiales del Ministerio del Interior podemos observar que el número de denuncias por ocupación ha experimentado fluctuaciones en los últimos años, sin una tendencia clara al alza. De hecho, de acuerdo con los datos del Sistema Estadístico de Criminalidad de dicho Ministerio, las infracciones cayeron un 8,8 % en 2023 con respecto a 2022. Pero igualmente hay que tener en cuenta y es importante considerar que muchas no se denuncian, por lo que las cifras oficiales podrían subestimar el problema.

Existe una creencia generalizada de que para el okupa no hay consecuencias, de que esta conducta antisocial y antijurídica queda sin castigo, y que no pasa nada, de tal suerte que la persona que, con el esfuerzo de toda una vida, con el ahorro, o incluso, con el pago de una hipoteca, adquiere una vivienda, se ve en la situación de tener que qué soportar que otras personas se apoderan de su casa, pero solo es una creencia, y a la hora de preguntarse ¿ quién tiene que resolver ese problema ?... la Junta de Extremadura ha considerado que es la Administración Pública, la que cuanto menos ha de ayudar y prestar colaboración para buscar esa solución, porque ha entendido que estamos en un Estado de Derecho y la Administración tiene la obligación de velar por los derechos de todos los ciudadanos, y no puede prevalecer el derecho del que usa y abusa del mismo.

Por ese motivo la Junta de Extremadura a través de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda y el Colegio de Abogados de Badajoz han elaborado un convenio de colaboración para prestar asistencia jurídica a particulares y comunidades de propietarios que se encuentren afectados por la ocupación ilegal de inmuebles destinados a vivienda. De tal suerte que se pondrá en marcha un servicio de orientación y asesoramiento, presencial, telefónicamente o a través de correo electrónico, garantizando en todo momento la confidencialidad de los usuarios y el respeto a la legislación vigente en cualquier materia,

proporcionando a los usuarios la información relativa a las alternativas legales que su problema tiene.

2. CONTENIDO DEL SERVICIO A PRESTAR POR EL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE BADAJOZ

- I. Todo el contenido vendrá explicado en el Protocolo de actuación del Servicio o Turno Especial que el Ilustre Colegio de Abogados de Badajoz elaborará al respecto.
- II. Se prestará de la forma más inmediata orientación y asesoramiento profesional especializado a ciudadanos o comunidades de propietarios que se vean afectadas por el tema de ocupación ilegal de inmuebles.
- III. Para llevar a cabo ese asesoramiento y orientación se creará un turno o servicio especial de Letrados.
- IV. Esa orientación y asesoramiento se llevará a cabo de forma presencial, a través de consultas telefónicas en el número que se habilite a tal efecto y a través de la cuenta de correo electrónico que igualmente se habilitará a tal efecto.
- V. En todo momento se garantizará por el Ilustre Colegio de Abogados la confidencialidad de los usuarios del servicio, así como el respeto a la legalidad vigente en materia de protección de datos.
- VI. En ningún caso los Letrados prestadores de este servicio podrán ir más allá de la orientación y del asesoramiento, por ello no podrán intervenir a la interposición o intervención en ningún procedimiento judicial que haya tenido relación con el servicio prestado.

OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES

DEFINICION:

Podemos definir ocupación ilegal de inmueble aquella ocupación que se lleva a cabo de forma no consentida ni tampoco tolerada, no teniendo título de acceso a la posesión de la vivienda ni encontrándose dicha conducta amparada en el derecho a una vivienda digna.

Debemos distinguir entre:

- **Viviendas habitadas:** Las personas ocupan una vivienda que constituye la morada de otra.
- **Viviendas deshabitadas:** La ocupación tiene por objeto inmuebles que no están habitados, con carácter general se trata de viviendas de bancos o grandes tenedores de inmuebles.

CAUSAS DE LAS OCUPACIONES

Las causas de las ocupaciones son múltiples y complejas. Las más habituales son las siguientes:

- Falta de acceso a una vivienda asequible debido a los altos precios del alquiler y la compraventa. Esto ha llevado a algunas personas a recurrir a la ocupación como opción, sobre todo a inquilinos que no pueden afrontar una subida del alquiler.
- Vulnerabilidad social. Personas en situación de pobreza, desempleo o exclusión social pueden verse obligadas a ocupar viviendas para tener un techo.
- La creciente tolerancia social hacia la ocupación. El hecho de que sea tan complicado desalojar a okupas ha llevado a que aumente la percepción de que no hay castigos por ello.
- Negocios ilegales. A las anteriores y unida a ellas hay que mencionar la existencia de mafias que “venden” la ocupación de viviendas vacías, especialmente a personas que están en una situación extrema. Por otro lado, también se opta por la ocupación para llevar a cabo otro tipo de delitos, como por ejemplo el tráfico de drogas.

3. VÍAS DE ACTUACIÓN

En estos momentos hay dos vías de actuación, la penal y la civil, y las Leyes que amparan y regulan dichas actuaciones son el Código Penal y la Ley de Enjuiciamiento Civil, respectivamente.

Sin que podamos olvidar dentro de esta materia y la vía penal, la Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, en la que la Fiscalía General del Estado hace un análisis de las diferentes vías que nuestro ordenamiento jurídico ofrece frente a la ocupación.

La diferencia fundamental entre ambas reside en que en la vía civil se reclama la posesión del inmueble y la indemnización de los daños y perjuicios causados, mientras que, en la vía penal, solicitaremos que se imponga la correspondiente pena al autor del delito.

Lo que sí es aconsejable es no reaccionar ante la ocupación ilegal de una vivienda ejercitando alguna acción que suponga tomarse la justicia por nuestra cuenta, como sería cambiar la cerradura, echar a los okupas por la fuerza o acceder al interior de la vivienda y vaciarla sacando los objetos, cortar los suministros de luz, agua, gas etc., pues en ese caso el

autor de esas actuaciones podría encontrarse en un procedimiento penal por un delito de allanamiento o, en su caso, de coacciones, de realización arbitraria del propio derecho etc.

Y es fundamental señalar que no se pueden ejercer los tipos de acciones de forma simultánea.

La elección de una u otra vía dependerá de las circunstancias concretas de caso, y elegir correctamente una de las dos puede ser fundamental para entre otras cosas no atrasar la resolución del asunto, de ahí la necesidad de ser aconsejada por algún profesional.

4. VÍA PENAL

Es aconsejable utilizar esta vía cuando la ocupación se ha llevado a cabo en la vivienda habitual de una persona.

Lo primero que se aconseja a quien haya sufrido una ocupación ilegal de un inmueble de su propiedad es seguir los siguientes pasos:

A. Llamar a la policía: De inmediato, porque si el denunciante es legítimo poseedor del inmueble, y la ocupación ha ocurrido recientemente, puede la policía desalojar a los ocupantes sin orden judicial, siempre y cuando no hayan transcurrido 48 horas desde la ocupación y no se trate de una vivienda que los ocupantes consideren su residencia habitual. Y decimos que sea de inmediato porque si se considera delito flagrante la propia policía puede detener y desalojar la vivienda sin orden judicial. En caso contrario si lleva la ocupación existiendo algún tiempo ya si es necesaria la autorización judicial.

B. Presentar una denuncia: Aunque la policía intervenga, siempre es recomendable presentar una denuncia por la ocupación ante la comisaría o el juzgado de guardia, ya que será necesaria para los procedimientos judiciales posteriores si los ocupantes no son desalojados de inmediato.

La denuncia provoca que se inicie un procedimiento judicial que permita tomar acciones legales en caso de que no se logre un desalojo inmediato o los ocupantes presenten resistencia.

C. Tanto ante la policía como en la denuncia en el Juzgado, demostrar los derechos sobre el inmueble.

Para ello debemos tener y aportar toda la documentación que demuestre tu propiedad o el legítimo derecho a poseer el inmueble (escritura de propiedad, contrato de arrendamiento, facturas de consumos, de comunidad etc.). Incluso si es necesario aporta pruebas que demuestren la ocupación y el perjuicio que se está causando. Pudiendo incluir fotografías, testigos, o cualquier otro documento de prueba que se considere relevante.

En el Derecho Penal se diferencian dos modalidades de delito en atención a las circunstancias que concurran en el caso concreto: el delito de allanamiento de morada previsto en el art. 202 CP y el de usurpación de bienes inmuebles del art. 245 CP. La principal diferencia entre ambas modalidades delictivas radica en el carácter del inmueble que es objeto de ocupación, mientras que en el art. 245 CP recae sobre inmuebles, viviendas o edificios ajenos que no constituyan morada, en el delito del art. 202 CP el objeto sobre el que recae la acción típica se identifica con la noción de morada y el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

DIFERENCIAS ENTRE ALLANAMIENTO Y OCUPACIÓN

Es importante entender las diferencias entre los conceptos de allanamiento de morada y la propia ocupación, puesto que cada uno conlleva implicaciones legales distintas:

Allanamiento de morada: Si una vivienda está siendo utilizada como domicilio habitual del propietario, la ocupación puede ser considerada un allanamiento de morada, lo cual es un delito grave. En este caso, la policía puede actuar de manera más rápida y desalojar a los okupas en poco tiempo, ya que se está violando el derecho fundamental a la intimidad del hogar.

Ocupación de inmueble, usurpación de bienes inmuebles: Si la vivienda ocupada no es el domicilio habitual del propietario (como en el caso de segundas residencias o viviendas vacías), la situación legal cambia. En estos casos, no se considera allanamiento de morada, sino usurpación. Aunque es ilegal, requiere un proceso judicial para que el desalojo sea autorizado, lo cual puede llevar más tiempo.

Cuestiones a tener en cuenta por quien siendo propietario se encuentra con que su inmueble ha sido ocupado desde el punto de vista penal y actuaciones que debe evitar llevar a cabo porque desde el momento que alguien ocupa su vivienda, el propietario no puede, por su cuenta, desalojar físicamente a los ocupantes, ya que esto podría considerarse desahucio ilegal o allanamiento de morada, pues **esos ocupantes tienen una serie de derechos:**

1. **Derecho a considerar el inmueble como su residencia en cuanto cambian la cerradura.** Además, una práctica frecuente es pedir comida a domicilio o hacer compras por internet, con el objetivo de demostrar que, efectivamente, viven en ese piso o esa casa.
2. **Derecho a la intimidad y a la privacidad.** Una vez más, el Artículo 18 de la Constitución también reconoce el derecho a la intimidad y a la privacidad que emanan del hecho de encontrarse “en casa”. Esto implica, por ejemplo, que el propietario no puede forzar la cerradura para acceder a la vivienda.

3. **Derecho a no ser desalojados sin una orden judicial.** Como ocurre con cualquier persona, el único contexto en que se podría desalojar sin una orden judicial es en caso de estar cometiendo un flagrante delito. Esto es, cuando la persona es sorprendida en el momento justo de cometer el delito o si es perseguida y detenida justo después de cometerlo.
4. **Derecho a disfrutar de los suministros de la vivienda.** Los ocupas tienen derecho a seguir disfrutando de agua, luz y gas, los suministros básicos de una vivienda. Y la persona que los pague (incluido el propietario) tiene la obligación de seguir haciéndolo.
5. En primer lugar, si el propietario cambia la cerradura o corta los suministros, podría ser acusado de delito de coacción, es decir, acciones que persiguen forzar la marcha de los ocupas. Este delito, en los casos más graves, se castiga con 3 años de prisión, y en los más leves, con multas de 12 a 24 meses.
6. En segundo lugar, si el propietario accede forzosamente a la vivienda (tanto si consigue echar a los ocupas a la fuerza como si no), estaría cometiendo un delito más grave, el allanamiento de morada, lo que se castiga con hasta 4 años de cárcel, en los casos más graves (intimidación, violencia, etc.).

- Y DEBEMOS DE HACERNOS ECO DE LA ÚLTIMA NOVEDAD, QUE ES LA REFORMA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL DENTRO DEL LLAMADO PROYECTO DE LEY DE EFICIENCIA DE LA JUSTICIA. LA NOVEDAD CONSISTE EN AÑADIR LOS DELITOS DE USURPACIÓN DE MORADA, TIPIFICADO EN EL ARTÍCULO 245 DEL CÓDIGO PENAL, Y DE ALLANAMIENTO DE MORADA, EN EL ARTÍCULO 202 DEL CÓDIGO PENAL, PARA QUE ESTOS PASEN A TRAMITARSE EN LOS JUICIOS DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO, LO QUE SIGNIFICA QUE LOS 'OKUPAS' SERÁN JUZGADOS EN UN PLAZO MÁXIMO DE 15 DÍAS DESDE SU PUESTA A DISPOSICIÓN JUDICIAL.

La gente ha pensado en que esta es la solución definitiva pero no es así, primero porque no es tan rápido como algunos creen, pues se celebra el juicio rápido y se dicta sentencia, pero esta puede ser recurrida y algunas Salas de Audiencias tienen un considerable retraso, por ello quizás lo más rápido siga siendo la medida cautelar que lleva aparejado el desalojo inmediato.

Podemos decir que algún Magistrado de nuestro Tribunal Supremo ha comentado que lo que realmente hay que modificar es el artículo 544 del Código Penal para garantizar un desalojo “en un plazo máximo de 72 horas una vez presentada la denuncia, haya o no vulnerabilidad”.

Y ya señalan los juristas que en esa modificación hay varios errores, como son:

.- se ha producido el olvido de que el allanamiento de morada está bajo la órbita de la ley del jurado, al ser un delito competencia del mismo y sin que se haya modificado la citada Ley Orgánica del Tribunal del Jurado se ha introducido en el 795 LECRIM la tramitación como juicio rápido.

.- la usurpación de inmueble del artículo 245.2 del Código Penal es un delito leve y de forma sorpresiva lo introducen en el artículo 795 también sin ninguna regulación complementaria que permita y modifique la tramitación procesal del enjuiciamiento de un delito leve, como es la usurpación de bien inmueble, ya que no es posible introducirlo en dicho artículo sin ninguna aclaración más, ya que se sigue manteniendo la tipificación como delito leve que nos lleva a los artículos 963 y siguientes de la LECRIM.

Todo ello ha llevado a que esos juristas de prestigio hayan propuesto que la solución definitiva sería modificar la regulación de este artículo 544 sexies LECRIM y darle la siguiente redacción:

“En los casos en que se presente una denuncia por delito de allanamiento de morada o usurpación de bien inmueble de los artículos 202 y 245 del Código Penal el juez de instrucción podrá adoptar la medida cautelar urgente de expulsión del inmueble a cualquier persona que se halle en el mismo al momento del lanzamiento y devolución posesoria al propietario del inmueble, a fin de que antes de que transcurra el plazo de 72 horas desde la denuncia sobre la ocupación indebida del inmueble se proceda a la expulsión de los ocupantes del mismo, aún cuando exista o concurra una situación de vulnerabilidad que debe entenderse ajena en cuanto a la resolución y ejecución de la medida cautelar adoptada, por cuánto se ha perpetrado un delito de ocupación ilegal de inmueble y la vulneración del artículo 9, c) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

«En cualquier caso, el juez de instrucción en el mismo día de la recepción de la denuncia remitirá un atento oficio a la Administración competente en materia de vivienda alertando de la urgente fecha fijada para el lanzamiento, al objeto de que pueda proceder a la adopción de las medidas oportunas del realojamiento, en su caso, de las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad a los efectos procedentes, pero sin suspensión de la medida de lanzamiento acordada judicialmente”.

5. VÍA CIVIL

En vía civil, la persona propietaria o que ostente la legítima posesión de una vivienda podrá solicitar la inmediata recuperación de la posesión de la misma, por completo o parte de ella, siempre que no se haya otorgado consentimiento para su ocupación mediante algún título y tiene varias vías pudiendo elegir libremente la que mejor le convenga.

A. El juicio verbal de tutela sumaria de la posesión de vivienda ocupada regulado en el art. 250.1. 4º LEC. Conocido como desahucio “expres” que fue creado por La Ley 5/2018, de 11 de junio, y hoy por hoy es el más recomendable por los siguientes motivos:

- Se interpone la demanda y se puede hacer contra personas desconocidas, solicitando la entrega inmediata y señalamiento de fecha para lanzamiento. Es importante señalar que se persigue recuperar la posesión de un bien por parte de quien haya sido despojado de ella o perturbado en su disfrute, independientemente del título que ostente, por ello no es necesario acreditar que el demandante tiene la titularidad de la finca, sino que es suficiente con demostrar que ostenta su posesión y que le ha sido perturbada.

- El Juzgado admite la demanda y se notificará a cualquier ocupante que haya en la vivienda otorgando plazo de 5 días para aportar cualquier título acreditativo de posesión.

- Si no aportan el título en esos 5 días el Juzgado dictará auto ordenando la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante

- Contra dicho auto no cabe recurso alguno, con lo que se evita la dilación de los recursos.

- se señala y se lleva a cabo el lanzamiento sin esperar los 20 días para poder ejecutar la sentencia.

La base jurídica de esta acción sería el Código Civil que recoge la protección a la posesión en su artículo 441:

«En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente»

Y en el art. 446 del CC dispone que:

«Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen»

En este tipo de procedimientos judiciales únicamente se discute la posesión de mero hecho, excluyendo cualquier otra controversia tanto sobre el dominio u otro derecho como sobre la calificación del título aducido por el poseedor despojado y además no tiene efectos de cosa juzgada. No se pronuncia sobre el derecho que pueda justificar la posesión, que habrá de dilucidarse si es que cabe en un proceso declarativo posterior.

B. El juicio verbal de desahucio por precario regulado en el art. 250.1. 2º LEC.

Aunque la Ley nos diga literalmente:

“Las que pretendan la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”.

Y por ello se pensará que no es aplicable a las ocupaciones ilegales de inmuebles porque en estos casos no existe cesión, nuestros Tribunales tras lo establecido por el Tribunal Supremo, en sus sentencias han venido interpretando el precepto, equiparando esa llamada cesión a una posesión que se tiene sin título, por tolerancia o inadvertencia del dueño, pudiendo encajarse la acción a estos supuestos.

Para diferenciar este procedimiento del mencionado en el apartado A), debemos señalar que aunque ambas estén encaminadas a la recuperación de la posesión, en el caso de la acción por precario la legitimación activa se reconoce a favor del dueño, usufructuario, o cualquier otra persona con “derecho a poseer”, de tal suerte que el desahucio en precario, para ser eficaz, ha de apoyarse en el fundamento, de parte del actor, de la posesión de la finca a título de dueño, usufructuario, o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla; y por el contrario, para el ejercicio de la acción de tutela sumaria de la posesión, se reconoce legitimación activa a quien haya sido despojado de ellas o perturbado “en su disfrute”.

En consecuencia, en el precario se reconoce legitimación activa a quien tiene el “*ius possidendi*”, aunque no tenga el “*ius possessionis*”, como poder de hecho sobre la cosa. Por el contrario, en la acción de retener o recobrar, únicamente se reconoce legitimación activa a quien se encuentre en el disfrute de la cosa, y lo que pretenda sea una rápida protección para la continuación en el goce pacífico de la cosa, como situación de hecho, en la que haya sido perturbado o de la que haya resultado despojado.

C. El juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos regulado en el art. 250.1 7º LEC.

Esta acción, encuentra su fundamento legal, en el artículo 38 Ley Hipotecaria, que determina que, a todos los efectos, debe presumirse que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular conforme lo determinado por el asiento respectivo y que quién tenga inscrito el dominio de un inmueble o derecho real tiene la posesión de estos.

Los trámites a seguir son los del juicio verbal conforme establece el artículo 250.1. 7.º LEC, siendo la primera exigencia necesaria, que el demandante sea el titular del derecho y que este se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad. Siendo necesario que en la demanda se expresen las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que se dicte; que se señale la caución que debe prestar el demandado, salvo en el caso de que el demandante haya renunciado a ello, y que se aporte la certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia del asiento que legitima al demandante, y de igual forma, se debe proceder a la correcta identificación de la finca sobre la que se ejercita la acción.

Es imprescindible para que pueda existir oposición que la parte demandada preste caución, incluso los Tribunales han establecido que, aunque se tenga reconocido el beneficio de justicia gratuita no se exime de la obligación de prestar caución.

Y las causas de oposición están expresamente tasadas en la propia LEC, en su artículo 444.2.:

- Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas.
- Que el demandado tenga posea la finca o disfrutar del derecho discutido por contrato u otra relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.
- Que la finca o el derecho se encuentre inscrito a favor del demandado y así lo justifique presentando la certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.
- No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

6. OCUPACIÓN ILEGAL Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Los okupas pueden convertirse en un verdadero problema para la comunidad de propietarios, pues la presencia de okupas puede afectar la convivencia en el edificio, generar conflictos entre los vecinos y disminuir el valor de las viviendas.

Cuando se produce la ocupación de una vivienda debería ser el propietario el más interesado en echar a los okupas, sin embargo, esto no siempre es así. Entonces surge la pregunta, ¿qué puede hacer una comunidad de propietarios frente a un okupa?

Debemos de señalar que la comunidad de propietarios tiene poco margen de actuación, y solo pueden recurrir a un juez si la actuación de los 'okupas' genera daños en los bienes y zonas comunitarias.

Los pasos más aconsejables serían:

- .- Llamar a la policía: y denunciar los hechos.
- .- Dejar constancia de la ocupación.
- .- Poner de manifiesto la ocupación al propietario de la vivienda por parte del presidente de la comunidad.
- .- Requerir a las personas que han llevado a cabo la ocupación para que cesen en sus actividades y en caso de no cesar acudir al Juzgado.
- .- Presentar demanda judicial por las conductas molestas, nocivas, insalubres, peligrosas, ilícitas o prohibidas en los estatutos de la comunidad para que cesen y en esa misma demanda

se podrá exigir la expulsión de los demandados, debiendo incluirse las pruebas en las que se demuestran las actividades denunciadas, así como el acta de la reunión de la comunidad en la que se aprueba la presentación de la demanda. Y acreditando que el propietario del inmueble ocupado ha tenido una actitud negligente, al mostrar una indiferencia absoluta por los problemas que sus ocupantes generaban al resto de los residentes en el inmueble.

Pudiera darse la circunstancia de que el propietario del inmueble ocupado no colabore con la comunidad, en cuyo caso la comunidad de propietarios puede interponer una demanda en la que se exige la cesación de actividades molestas, en base a lo establecido en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que nos dice:

“al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

Por tanto, se puede demandar en base a que los okupas están alterando la convivencia normal y pacífica de la comunidad, por ejemplo, ocasionando ruidos molestos de forma constante, generando malos olores, vandalismo, etc.

7. SOLUCIONES:

No es un problema que tenga fácil solución, pero quizás la adopción de las medidas cautelares es la única solución eficaz que se puede adoptar para darle debida respuesta al problema de la ocupación ilegal de inmuebles. No hay otra solución más justa que la devolución posesoria a los propietarios y que, al margen del caso, sea la Administración, la que los realoje, pero sin efectos suspensivos del lanzamiento.

La vulnerabilidad del “okupa” sí que será un factor a tener en cuenta por la Administración competente en proveer de vivienda a quien carece de ella y ha ocupado un inmueble, pero los plazos de desalojo de los “okupas” no pueden hacerse depender de la vulnerabilidad de estos, o de los tiempos en que se tarde para encontrarles vivienda. El propietario de inmueble no puede verse perjudicado por la circunstancia de que la Administración no disponga, o localice, bienes inmuebles donde “realojar” a los “okupas”, ya que ello es competencia de la Administración competente y responsable y no trasladable a los propietarios de inmuebles que son las víctimas del fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles.

En definitiva, la solución que mejor les vendría a los propietarios es la modificación de ese artículo 544 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en los términos propuestos por los juristas.



i l u s t r e
c o l e g i o

ABOGADOS
de BADAJOZ

