

## ¿Están protegidos los derechos de los titulares de una vivienda en nuestro ordenamiento jurídico ante el fenómeno de la “okupación”?

**Jesus Sanchez Garcia. Abogado.**  
**Cristina Vallejo Ros. Abogada.**

Publicado en el Blog de Derecho de los Consumidores del CGAE

<https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/estan-prottegidos-los-derechos-de-los-titulares-de-una-vivienda-en-nuestro-ordenamiento-juridico-ante-el-fenomeno-de-la-okupacion/>

Durante el mes de agosto todos los medios de comunicación, se han hecho eco del problema derivado de la ocupación ilegal de viviendas, la que está generando un grave problema social y legal. Como es sabido, entre los fenómenos sociales que provocó la crisis económica de 2008 se encuentra lo que generalmente se conoce como el «movimiento okupa», que si bien es cierto ha sido útil para sensibilizar socialmente de un problema real de muchas familias que se encontraban y aún se encuentran en una situación de exclusión social, no es menos cierto que en los últimos años se han detectado verdaderas patologías consistente en que bajo la falsa apariencia de una «okupación» basada en el estado de necesidad, se ocultan determinados grupos o personas que operan en la más absoluta opacidad e impunidad obteniendo beneficios económicos por la ocupación de una vivienda, para que su propietario pueda recuperar la posesión de la misma. Nos referimos a las mafias que la propia Exposición de Motivos de la reforma procesal operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LECivil, menciona como uno de los motivos de dicha reforma procesal. Dicha reforma se ha demostrado insuficiente, no solo porque limita su ámbito subjetivo, dejando fuera de su aplicación a las entidades jurídicas, sino porque para combatir esta lacra se requería una reforma de más hondo calado, de otros textos normativos, como son la LECriminal, el Código Penal, la Ley de Seguridad Ciudadana, Ley de Bases de Régimen local y la Ley de Propiedad Horizontal.

Son muchos los países que introducen vías legales para recuperar la posesión de un inmueble en un breve plazo de tiempo y **en sede policial**. Así, Holanda solo exige una denuncia policial para recuperarla exhibiendo el título de propiedad y que los poseedores no disponen de ninguno. En Francia, la policía puede desalojar a un ocupa ilegal durante las primeras 48 horas de ocupación desde el momento que tiene conocimiento de este hecho. En Alemania, también se recupera la posesión de las casas ocupadas en un plazo de 24 horas después de conocerse su ocupación ilegal con el requisito de que el propietario presente una denuncia. Reino Unido también dispone de un sistema policial urgente de recuperar la posesión tras la denuncia del titular y en Italia el juzgado da orden inmediata a la policía para recuperar la posesión acreditada la propiedad del bien y la inexistencia de título en el ocupante.

El Fiscal Jefe de la Fiscalía Superior de les Illes Balears, el 10 de junio de 2019, dictó una instrucción, en virtud de la cual establecía como conclusión que los Cuerpos y Fuerza de Seguridad actuarán directamente y de forma inmediata sin necesidad de solicitar medidas judiciales cuando la ocupación ilegal de un inmueble revista

características de delito desalojando a los ocupantes ilegales y su detención, si procede, instruyendo el correspondiente atestado en el que se incluirán, además, aquellas, otras conductas que puedan ser constitutivas de otros hechos delictivos y solo cuando existan dudas sobre la naturaleza delictiva de la conducta realizada en los casos de ocupación de inmuebles se solicitarán previamente las correspondientes medidas judiciales. Por su parte, la Fiscalía Provincial de Valencia, ha dictado el 20 de agosto de 2020 un Decreto sobre unificación de criterios de actuación respecto del delito del artículo 245,2 del Código Penal (ocupación de bien inmueble sin violencia o intimidación), con el fin de amparar los derechos de los propietarios que se ven perturbados en el ejercicio legítimo de su derecho, como consecuencia de la ocupación ilegal de su inmueble.

Si atendemos a dicho Decreto analiza los instrumentos legales de carácter penal que disponemos en nuestro ordenamiento jurídico y que no están siendo utilizados por los tribunales de forma igualitaria, viendo como las absoluciones en los delitos de usurpación de bien inmueble están en el orden del día, remitiendo a los titulares del inmueble a la vía civil. Dicho Decreto confiere facultades a la Fiscalía para la adopción de la medida cautelar de desalojo cuando la ocupación se refiere a la **vivienda habitual del propietario**, constituyendo un delito menos grave y permanente de allanamiento de morada. Por un lado, tenemos las medidas cautelares en el ámbito penal en el Art. 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, para cuya adopción la Fiscalía de Valencia nos dice que deberán acreditarse en las diligencias policiales y/o con la denuncia del perjudicado propietario del inmueble ocupado **tres requisitos**: la titularidad del inmueble, la falta de autorización para su ocupación y la necesidad del titular de disponer con urgencia de la posesión. Siendo ello así, unifican criterios para que Fiscalía solicite la adopción inmediata de desalojo del inmueble desde que se tiene conocimiento de la denuncia. Por tanto, si dichos criterios unificadores se utilizaran por todas las Fiscalías territoriales tendríamos una solución ya prevista en la Ley de Enjuiciamiento Criminal para proteger a los titulares que ven como se les ocupa su vivienda habitual. Nos faltaría asimilar dicha medida a viviendas que no fueran primera residencia.

Hemos podido leer en otros artículos de este Blog como la Fiscalía es garante de los derechos de los consumidores mediante el ejercicio de la acción colectiva, como por ejemplo en la telefonía móvil, caso Orange, o los derechos de los consumidores en el cobro abusivo de los peajes contra Audasa. Podríamos comenzar por aquí, mientras el legislador no cumple con su función y no adecua las normas a una realidad social que no protege a los titulares de inmuebles ocupados, en cuanto al tiempo de respuesta de las medidas legales contempladas, perdiendo la oportunidad de dar una respuesta legal y eficaz, la Fiscalía podría unificar criterios en el ámbito penal, como bien se ha hecho en Baleares y Valencia, y adoptarse cautelarmente medidas penales de desalojo inmediato, en aplicación del Art. 13 LECR y no sólo respecto a la vivienda habitual, sino también a cualquier vivienda ocupada. Daremos un ejemplo real, entre tantos que han sido noticia este verano, a fin de mostrar la realidad que está pendiente de resolver: un arrendatario que estando confinados durante el estado de alarma, fue a cuidar a su madre conviviendo con ella y al levantarse el estado de alarma y volver a su vivienda habitual, ésta se hallaba ocupada, al superarse las 48 horas (tiempo que no consta en ninguna legislación pero que es tenido en cuenta en la praxis policial) ninguna actuación policial y judicial le amparó tras la correspondiente denuncia de allanamiento de morada y ocupación ilegal, derivándole a la vía civil. De esta problemática estamos hablando, derechos de titulares y poseedores que no ven en la Ley una respuesta eficaz a la okupación.

Esperemos que publicaciones como esta y el eco de los medios de comunicación, hagan ver a nuestro legislador que debe legislar contemplando acción a las comunidades de propietarios, facultando a la policía local mediante la reforma de la Ley de Seguridad Ciudadana para el desalojo policial inmediato, y dotar de medios al ámbito local principalmente, y a la administración de justicia, que son quienes combaten la okupación para que lo que se legisle pueda aplicarse con eficacia y rapidez, dando respuesta a los titulares y poseedores de los inmuebles que ven como su propiedad privada es okupada.

Mientras tanto, tenemos instrumentos legales en nuestro código penal, Art. 245 CP, delito patrimonial de usurpación de bien inmueble y Art. 202 CP de allanamiento de morada, en la Ley de Enjuiciamiento criminal, que contempla la medida cautelar de desalojo inmediato, prevista en el Art. 13 y en el orden civil mediante la Ley 5/2018, de 11 de junio, limitando en este caso el ámbito subjetivo, que contempla *“pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”*.