



GUÍA PRÁCTICA FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

**GUÍA PRÁCTICA FRENTE
A LA OCUPACIÓN ILEGAL
DE VIVIENDAS**



GUÍA PRÁCTICA FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

SEPTIEMBRE DE 2023



Propiedad intelectual. Obra publicada bajo licencia Creative Commons CC Attribution-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-ND 4.0). Excepto para las imágenes protegidas por copyright de la agencia Shutterstock, queda expresamente permitida la reimpresión y reedición del texto y de las tablas y gráficas para cualquier fin, siempre que no se modifique ni derive la obra y se atribuya adecuadamente tanto la autoría como la condición editorial de la Fundación para el Avance de la Libertad. Las citas deberán ser rigurosas y acordes al contexto. Toda mención en soporte digital deberá llevar hipervínculo a la versión digital de la obra en el sitio web de la Fundación.

Transparencia y ética financiera. Para la elaboración y distribución del presente informe no se ha gastado dinero de los contribuyentes. La Fundación para el Avance de la Libertad ha contado con el apoyo de la Red Atlas y con las contribuciones de su propia comunidad de donantes. Para efectuar una donación, por favor visite fundalib.org/don

Imágenes: ©Shutterstock e imágenes de archivo.

Edita: Fundación para el Avance de la Libertad. Gran Vía, 6, 4ª planta, 28013 Madrid, España.

Primera edición: Septiembre de 2023.

www.fundalib.org

ISBN: 978-84-126524-5-1 | Depósito legal: TO 347-2023 | Impreso en España - Imprimé en Espagne

www.fundalib.org



CONTENIDO

1. Introducción	11
2. Quiénes ocupan y qué daños causan	13
2.1. <i>El mito del buen okupa</i>	13
2.2. <i>El acceso a la vivienda</i>	15
2.3. <i>El control de precios</i>	16
2.4. <i>Las viviendas vacías</i>	17
2.5. <i>Los daños de la ocupación</i>	17
3. Ocupación ilegal y tipos de propiedad	25
3.1. <i>Viviendas de pequeños tenedores nacionales</i>	25
3.2. <i>Viviendas de pequeños tenedores extranjeros</i>	25
3.3. <i>Viviendas de grandes tenedores</i>	26
3.4. <i>Viviendas de las administraciones públicas</i>	26
4. Prevenir la ocupación	29
4.1. <i>Preocuparse por el inmueble</i>	29
4.2. <i>Comunidad y vecinos</i>	30

4.3. Inquilinos	31	8. Perspectiva jurídica	59
4.4. Agencias de gestión inmobiliaria	33	<i>La ocupación vista desde el Derecho</i>	
4.5. Blindajes, alarmas y otras medidas preventivas	33	Federico López Abalo	
5. Responder a la ocupación	37	8.1. Derecho a una vivienda digna: ¿derecho de ocupación?	59
5.1. Alerta temprana	37	8.2. Consecuencias penales y sancionadoras para los okupas	62
5.2. Identificación de los testigos	38	8.3. Restitución tras la ocupación	66
5.3. Identificación y clasificación de los okupas	39	8.4. Conclusiones	74
5.4. Trato y negociación con los okupas	40	9. Perspectiva económica y social	77
5.5. Empresas de desocupación	40	<i>Aspectos socioeconómicos de la ocupación</i>	
5.6. Qué hacer con los suministros	42	Alberto Gómez	
6. Después del desalojo	45	9.1. Preocupación social	78
6.1. Evaluación y toma de decisiones	45	9.2. Proliferación de denuncias y falta de medidas efectivas	79
6.2. Impedir reocupaciones	46	9.3. Magnitud económica y mercado de alquiler	83
6.3. Contribuir al fin del problema	47	10. Recomendaciones de política pública	87
7. Perspectiva filosófica y política	49	11. Directorio práctico para las víctimas de ocupación	91
<i>La propiedad privada, un derecho fundamental</i>		A. Principales organizaciones de víctimas de ocupación	92
<i>frente a la ocupación ilegal</i>		B. Asociaciones vecinales	93
Roxana Nicula Tanase		C. Cámaras de la propiedad urbana	101
7.1. El acceso de muchos a la propiedad privada	50	D. Administraciones públicas especializadas	107
7.2. Rankings de protección de la propiedad privada	51	E. Bufetes de abogados especializados	111
7.3. El legado aristotélico	52	F. Empresas de desocupación	117
7.4. La “tragedia de los comunes”	54	G. Medidas de prevención de la ocupación ilegal	123
7.5. El apego natural a la propiedad	56	Sobre la Fundación para el Avance de la Libertad	125
7.6. El negativo efecto dominó de la ocupación	56		
7.7. La propiedad privada, institución esencial para la prosperidad	57		

INTRODUCCIÓN

La ocupación ilegal de pisos y casas es un fenómeno que siempre había existido y que además ocurre en muchos otros países, pero en España ha llegado a ser un problema generalizado y acuciante, hasta el punto de que se estima en más de cien mil el número de viviendas actualmente ocupadas: una crisis sin precedentes que provoca incalculables daños económicos a los particulares y a la sociedad en su conjunto.

Esta guía busca informar de manera sencilla y con un lenguaje llano sobre qué se puede y debe hacer cuando se está en riesgo de sufrir una ocupación o cuando esta ya ha ocurrido. Sin embargo, la guía se basa en numerosas referencias de estudios y documentos sobre este problema acuciante, tanto de producción privada como de diversas administraciones públicas.

A lo largo de la guía trataremos de explicar las características de la ocupación actual, las acciones que los propietarios pueden emprender y en cuáles no deberían incurrir para no agravar su situación. Tras los capítulos de la guía en sí, incorporamos también otros tres destinados a analizar el problema de la ocupación desde la perspectiva filosófica y política, la jurídica y la económica y social. Finalmente aportamos un directorio práctico de administraciones y entidades de todo tipo a las que pueden acudir las víctimas de ocupación.

La Fundación para el Avance de la Libertad espera así ayudar a las víctimas y combatir el flagelo social de la ocupación, que daña gravemente el derecho fundamental, esencial e inalienable a la propiedad privada que proclama el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y que reconoce y garantiza el artículo 33 de nuestra Constitución.



QUIÉNES OCUPAN Y QUÉ DAÑOS CAUSAN

2.1. El mito del buen okupa Algunos medios de comunicación y dirigentes políticos o líderes de opinión social nos han vendido durante muchos años una ocupación rosa, dulce, legítima y digna de apoyo. Se trataría de una ocupación efectuada por parejas jóvenes con bebés o hijos muy pequeños, gente de bien que no tiene donde vivir y por pura desesperación termina instalándose en una propiedad ajena, con el miedo en el cuerpo e incluso con la culpa de saber que aquello es un delito, pero movidos por el instinto humano de proveer para sus hijos. Esta fábula candorosa es una absoluta mentira que busca romantizar un comportamiento violento que perjudica deliberadamente a infinidad de personas, empezando por los legítimos propietarios pero siguiendo con los vecinos, las empresas de suministros, las administraciones públicas y el conjunto de la sociedad.

En la realidad, los *okupas* casi nunca responden a la caracterización de aquel relato. Responden en general a una o varias de estas otras características:

- ➔ Conexión con el inframundo del narcotráfico minorista y actividades asociadas.
- ➔ Conexión con las mafias de la ocupación y sus redes de extorsión.
- ➔ Alta ideologización contra el derecho de propiedad y conexión con movimientos extremistas.
- ➔ Organización frecuente en microcomunidades más que en familias nucleares (pareja e hijos).
- ➔ Amplia variación de edades, lejos del mito de las “parejas jóvenes con mala suerte”.



Aunque algunos movimientos sociales y políticos, por pura radicalización ideológica y desprecio a la propiedad privada, habían llegado a abrazar la ocupación como un fenómeno digno y aceptable, hoy en día incluso muchos de esos movimientos han reculado considerablemente al profundizar en la realidad de la ocupación. Es el caso, incluso, de algunos alcaldes de grandes ciudades en los últimos años, que inicialmente llegaron incluso a brindar suministros a los espacios ocupados y después, con el tiempo, fueron entendiendo mejor el fenómeno y retirando poco a poco su apoyo.

En España, como en los demás países desarrollados, la amplia estructura de servicios sociales existente hace completamente injustificable recurrir a la ocupación. A ninguna desafortunada “pareja joven con niños pequeños” se la deja en la calle. Existe una densa y compleja red de opciones de alojamiento además de ingresos mínimos y asistentes sociales de las diversas administraciones públicas. Aunque las mafias de la ocupación se ceban con frecuencia en la manipulación de personas vulnerables, el origen del problema no está en su desprotección sino en el interés de esas mafias. Es más, como veremos más adelante, se dan innumerables casos de ocupación de inmuebles precisamente destinados a realojar personas y familias en situación precaria, por lo que las mafias de la ocupación perjudican a las personas más vulnerables de la sociedad impidiendo su ayuda por la Administración.

Con frecuencia, la ocupación es ostentosa y masiva, llegándose a pintar las fachadas o los tejados para presumir de haber ocupado una finca entera. La reiteración de estos casos da una idea más correcta de lo que hay detrás de la ocupación: mucha ideología y muy sectaria, además de un inframundo delictivo. El odio social de los *okupas* se ceba por igual con los grandes tenedores de vivienda que con el pequeño propietario necesitado de los alquileres para completar su ingreso mensual. Ellos se creen legitimados por sus ideas y entienden cada ocupación como una victoria épica y cada desalojo como una derrota, y han desarrollado toda una subcultura marginal que invoca consignas

como “cada desalojo / otra ocupación”. A menudo se hace evidente que su causa no es realmente la de dar cobijo a personas sin hogar, sino la de una supuesta revolución anticapitalista que casi siempre consiste en darle una bofetada al sistema en la cara del propietario.

2.2. El acceso a la vivienda Con frecuencia se intenta justificar la ocupación ilegal como un resultado del elevado coste de la vivienda. Esa justificación es contraria a la ética más elemental, ya que sería equivalente a justificar el robo de cualquier otra cosa por carecer de dinero para pagarla. Esa justificación no sólo es mentira en la gran mayoría de los casos, sino que entraña la más absoluta quiebra de los valores y principios sobre los que se basa nuestra civilización. La institución clave de la misma es el derecho a la propiedad privada individual, que da pie a una sociedad pacífica en la que todas las transacciones son voluntarias y el progreso general se realiza mediante infinidad de acuerdos voluntarios entre dos o más personas. Si los pisos son ocupables o se puede tomar cualquier otra cosa sin consentimiento ni pago, desaparece la red social de intercambios voluntarios por interés mutuo de todas las partes y aparece un marco caótico en el que sólo impera la ley del más fuerte. La ocupación es un acto coactivo y violento que no tiene cabida en el marco de gobernanza social que se han dado los países civilizados.

La gran excusa que siempre esgrimen en el debate sobre la ocupación quienes la defienden se centra invariablemente en el precio de la vivienda. Pero ese precio elevado tiene como causa principal la escasez artificial generada precisamente por el exceso de intervención de los gobiernos y municipios en el mercado de la vivienda. El marco de renta antigua que condena a los propietarios a cobrar una miseria es uno de los factores en muchas ocasiones, sobre todo en los centros urbanos. Pero, sobre todo, afectan al precio del alquiler los sobrecostes que la administración impone a los propietarios, la cicatera política de permisos de obra nueva y la ocurrencia insensata del control de precios.

2.3. El control de precios El control de cualquier precio genera inevitablemente escasez. Al hacer que a muchos propietarios ya no les interese alquilar, cae la oferta y suben los precios medios incluso dentro de la horquilla de precios permitida. Esto genera mayor desocupación de viviendas, lo que a su vez da cancha a las mafias de la ocupación. Los movimientos y partidos que impulsan la intervención de los precios de alquiler buscan en realidad concentrar la propiedad de las viviendas en pocas macroempresas controlables o, como preferirían, en manos de la administración. Cuando nos preguntamos por qué en España el fenómeno de la ocupación es mucho más grave que en otros países europeos, la respuesta no se encuentra solamente en nuestra cultura, en la que lamentablemente persiste una corriente ampliamente estatista y contraria a la propiedad privada. Hay también un factor específicamente español que engrosa en problema: la atomización de la propiedad inmobiliaria entre infinidad de pequeños tenedores de inmuebles. Ese factor es extremadamente positivo para nuestra sociedad y para la economía, pero desagrada a quienes detestan la propiedad privada y no quieren que seamos un país de propietarios sino de proletarios, según su visión arcaica y trasnochada. El control de precios es una de las maneras de hostigar a estos pequeños propietarios, encaminarles a vender y así concentrar la propiedad.

La excusa es forzar una bajada del precio de alquiler, impidiendo la natural formación de precios derivada de las relaciones económicas entre propietarios e inquilinos. Obviamente, el precio máximo tiende a convertirse en el precio más común, al desaparecer del mercado infinidad de inmuebles. Si fuera cierto que se busca apoyar a los inquilinos para que puedan acceder a una vivienda, las medidas serían justo las contrarias: liberar suelo, permitir mayor construcción para que haya más oferta y bajen los precios, permitir hipotecas de mayor duración para que la gente pueda comprar viviendas y sacarlas al mercado, disminuir los impuestos que deben satisfacer los propietarios, y combatir la ocupación ilegal (que también tiene un efecto de encarecimiento de los alquileres al aumentar el riesgo percibido).

2.4. Las viviendas vacías Otro de los argumentos habituales de quienes justifican la ocupación ilegal es la abundancia de viviendas vacías. Este fenómeno está muy vinculado al de los precios. En muchos casos la adquisición se produce como inversión, lo que es perfectamente legítimo, y al propietario no le compensa alquilar el inmueble durante los años que lo mantenga en propiedad. Nuevamente, si lo que se desea es animar a esos propietarios a sacar sus pisos y casas al mercado de alquiler, habría que habilitar incentivos fiscales muy motivadores, y entonces una mayor oferta incidiría en los precios de alquiler haciendo más asequible el acceso a la vivienda. Pero quienes favorecen la ocupación ilegal son generalmente los mismos que critican la “especulación” (inversión) inmobiliaria y quienes critican con fiereza la existencia de viviendas no alquiladas, creyéndose con derecho a obligar a los propietarios a alquilarlas, y creyéndose incluso legitimados para expropiarlas.

2.5. Los daños de la ocupación La ocupación ilegal de viviendas entraña principalmente los siguientes daños:

a. Daños para el propietario:

- ➔ **Merma de ingresos personales.** En un país de pequeños propietarios y caracterizado por un mal sistema de pensiones (un sistema plenamente estructurado en torno al modelo llamado “de reparto”, que impide la capitalización individualizada para la vejez), el fenómeno de la ocupación ilegal resulta particularmente destructivo. Miles de pequeños tenedores, que completan sus magros sueldos o pensiones con el producto de uno o dos alquileres, tras haber ahorrado y pagado hipotecas toda la vida, se ven ahora privados de esos ingresos cruciales y encima deben seguir soportando los gastos de esas propiedades.

- ➔ **Aumento de los gastos personales.** No se suele hablar de ello, pero la ocupación no sólo quita al propietario ingresos, sino que también le produce gastos. Entre ellos cabe destacar los diez siguientes tipos de gasto:
 - ❖ *Gastos normales de comunidad* (cuota mensual y posibles derramas) no compensados por la renta obtenida, que pasan a pesar sobre la economía del propietario, produciendo un grave quebranto en el caso de los pequeños tenedores.
 - ❖ *Gastos especiales de comunidad*, ya que la asamblea de propietarios, a raíz de la ocupación sufrida, podrá incrementar su seguridad con alarmas u otras medidas o podrá pleitear contra los ocupantes, generando derramas adicionales de las que no podrá zafarse, precisamente, el propietario víctima de la ocupación.
 - ❖ *Impuestos sobre la vivienda ocupada*, que producen el mismo perjuicio al no verse compensados por la renta obtenida. En particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las tasas municipales y el Impuesto sobre el Patrimonio allí donde persiste.
 - ❖ *Gastos bancarios*, ya que el propietario en muchos casos aún está pagando una hipoteca que, como en los gastos anteriores, no se verá compensada parcial ni totalmente por la renta obtenida, al no estar alquilado el bien inmueble.
 - ❖ *Gastos de suministros* que el propietario no haya logrado suspender.
 - ❖ *Gastos jurídicos* para contratar abogado y procurador, asistencia prejudicial en negociación, etcétera. Particularmente deplorable es la situación de algunos propietarios a quienes los tribunales han llegado a condenar

- en costas, debiendo pagar, encima, al abogado y al procurador de los okupas.
 - ❖ *Gastos de desocupación* si decide acudir a una de las empresas que se dedican a ello.
 - ❖ *Gastos de seguridad* si, debido a su enfrentamiento con okupas violentos o con la mafia que está detrás de ellos, se ve empujado a reforzar las medidas de protección de su vivienda habitual, de otras propiedades o de su familia.
 - ❖ *Gastos de restauración* de la vivienda tras la ocupación fallida o la desocupación, debidos a las reformas chapuceras realizadas por los okupas para ajustar el inmueble a sus gustos o necesidades, así como a la habitual acción vandálica ante el desalojo. Estos gastos pueden llegar a ser cuantiosos: nueva puerta y cerradura o blindaje, nuevas rejas o contraventanas en plantas bajas, reparación de destrozos, etcétera.
 - ❖ *Gastos médicos*: de apoyo y tratamiento de la depresión u otros trastornos psicológicos derivados de la ocupación, así como de tratamiento físico en caso de sufrir agresiones por enfrentamiento con los okupas o las bandas criminales que los articulan.
- ➔ **Deterioro del inmueble.** Uno de los principales daños causados por los okupas es la destrucción física y la consiguiente devaluación de las propiedades. Los okupas suelen ocupar inmuebles sueltos o edificios enteros. No contribuyen al mantenimiento de los primeros y se ocupan de mantener los segundos. A menudo “reforman” a su capricho y con brutalidad las estancias. Causan desperfectos de todo tipo. A veces retiran equipamientos para venderlos.

- ➔ **Devaluación del inmueble.** El piso ocupado no sólo se verá devaluado al término de la ocupación. Más valor aún pierde durante la misma en el caso de que el dueño quiera deshacerse de él, pues se verá obligado a reducir muy considerablemente el precio de venta en esa fase, ya que son pocos los compradores dispuestos a adquirir un bien ocupado, y los que hay buscan únicamente gangas. De hecho, se han detectado casos de ocupación violenta orquestada por mafias que en realidad buscan hacerse con la titularidad del bien a precio de saldo: ocupan la vivienda y a continuación aparecen ante el dueño como supuestos salvadores que le ofrecen comprárselo, obviamente a un precio muy inferior al de mercado.
- ➔ **Inducción de una venta claudicante.** En muchos casos, el inmueble post-ocupado es imposible de alquilar o debería alquilarse a un precio bajísimo por su estado de deterioro, siendo la reparación costosísima y con frecuencia inasumible por el dueño de la vivienda. Así, aunque no se encuentre presionado por las mafias de la compra a presión, vinculadas en ocasiones con el fenómeno de la ocupación, el propietario temerá sufrir una nueva ocupación o se sentirá incapaz de seguir gestionando el arrendamiento. Ante esa situación, el propietario se verá abocado a malvender. Aunque generalmente se resistirá al principio, en muchos casos sucumbirá a la tentación de deshacerse del inmueble por un precio inferior al que habría podido producir el bien en circunstancias normales.

b. Daños para los vecinos:

- ➔ **Deterioro de la convivencia.** Las relaciones vecinales se resienten enormemente cuando en un bloque de pisos o en una comunidad de chalés (por ejemplo adosados) aparece el

elemento externo de un grupo de okupas. Estos residentes ilegales pretenden hacer uso de las instalaciones comunes, por ejemplo la piscina. El escalón cultural y educativo entre los okupas y los demás vecinos es habitualmente bastante alto, lo que produce todo tipo de situaciones desagradables. Además, una gran mayoría de los okupas muestran comportamientos violentos. En algunos casos se ha detectado una división entre los restantes propietarios, estando unos a favor del okupa percibido erróneamente como víctima y otros a favor del propietario, lo que llega a tensionar las relaciones vecinales y las reuniones de la comunidad. También deteriora la convivencia el uso de las viviendas ocupadas, ya que suele cursar con gritos y peleas, escándalos, actividades ilícitas como el tráfico minorista de drogas, etcétera.

- ➔ **Depreciación de las demás viviendas.** Una ocupación devalúa de inmediato las restantes viviendas, sobre todo en bloques de pisos. Si hay más de una, el valor de la finca puede caer de forma muy considerable. El perjuicio para los vecinos que estén pensando en mudarse es enorme, porque se reducirá en gran medida la cantidad que puedan sacar de la venta de su actual vivienda. De igual manera, quienes tengan otra vivienda vacía y la estén ofertando, incluso si llegan a tiempo de reforzar su seguridad y evitar su ocupación ilegal, verán mermado el precio que finalmente podrán pactar en la compraventa.
- ➔ **Deterioro de las zonas comunes.** Los okupas no se caracterizan precisamente por el buen trato a los elementos comunes ni a las zonas de tránsito. En algunos casos, ello se debe a su bajo nivel cultural. En otros, a su radicalización ideológica, que les lleva a imponer sus peculiares formas

y criterios de uso de los bienes comunes. Como, además, la finca se ha depreciado, los propietarios arrendadores e incluso algunos de los propietarios residentes serán menos favorables a invertir en la mejora de las zonas comunes.

- ➔ **Aumento de los gastos de comunidad.** El shock producido por la primera ocupación de una vivienda llevará con frecuencia a los demás propietarios a adoptar medidas para evitar otros casos, reforzando la seguridad del portal, accesos y zonas comunes. Esto, de por sí, ya genera gastos adicionales y posibles derramas. Además, durante el tiempo que permanezcan ocupadas una o más viviendas de la finca, los restantes propietarios estarán expuestos a gastos como el derivado de las tomas ilegales de agua y electricidad, así como a los gastos que se deriven de los problemas convivencia y de deterioro de las zonas comunes.

c. Daños para terceros:

- ➔ **Para los inquilinos.** Los inquilinos actuales sufren los mismos daños que los propietarios residentes cuando se produce una ocupación en la finca. Pero el principal daño, del que no se suele hablar tanto, es el que soportan los inquilinos potenciales, es decir, las personas en busca de una vivienda para alquilar legalmente. La lógica desconfianza de los propietarios incrementa los costes a los que tiene que hacer frente para entrar a vivir legalmente en una vivienda: más meses de garantía y a veces de agencia inmobiliaria, interposición de agencias gestoras, y, sobre todo, un precio más elevado. Los propietarios se protegen del riesgo de ocupación buscando una renta más alta mientras tienen arrendado el bien. Es lógico que lo hagan, así funciona la

psicología humana, por lo que el clima de inseguridad perjudica al potencial inquilino honrado, y favorece al que busca una “alquilocupación” o, directamente, al okupa de patada en la puerta. Y sin embargo, el principal daño que sufren los inquilinos no es el aumento generalizado de los precios de alquiler, sino el incremento de la burocracia y de las exigencias documentarias para alquilar, exigencias que, también comprensiblemente, llegan muchas veces a hacer imposible el alquiler a personas honradas que pueden y quieren pagar con normalidad.

- ➔ **Para los proveedores.** Las empresas proveedoras de suministros se encuentran a veces con situaciones en las que ya no pueden cobrar al propietario pero por medidas cautelares de los juzgados tampoco pueden desatender a los ocupantes ilegales, con el consiguiente perjuicio para su cuenta de resultados y, por lo tanto, para los pequeños accionistas y para los trabajadores.
- ➔ **Para los habitantes del barrio.** Si una finca donde hay una vivienda ocupada es como una cesta con una manzana podrida, el daño no se limita al bloque en cuestión. La proliferación de casos de viviendas ocupadas en un barrio perjudica sensiblemente su seguridad, la convivencia y hasta el valor de los inmuebles.

d. Daños para la sociedad:

- ➔ **Deterioro del derecho de propiedad.** En comparación con otros países de nuestro entorno europeo, la propiedad privada está insuficientemente protegida por la Constitución y por el conjunto de nuestro ordenamiento jurídico. El fe-

nómeno de la ocupación ilegal es, en parte, consecuencia directa del escaso respeto que recibe en nuestro país el derecho a la propiedad privada. Sin embargo, este derecho es crucial para los demás derechos y para las libertades públicas. La ocupación orquestada por organizaciones extremistas de corte totalitario busca precisamente debilitar la consideración social del derecho a la propiedad. Nada ayuda que algunos políticos, y es de justicia señalar especialmente a la ex alcaldesa de Barcelona, Ada Colau, hayan llegado a justificar a los okupas y les hayan prestado incluso servicios.

- ➔ **Deterioro de la seguridad jurídica y del clima de inversión.** Es evidente que los inversores nacionales y extranjeros, y sobre todo los de tipo inmobiliario, escogerán otros lugares donde invertir, si al considerar nuestro país se encuentran con un altísimo porcentaje de inmuebles ocupados y, sobre todo, con un ínfimo nivel de seguridad jurídica: los pleitos duran años, los desalojos se obstaculizan una y otra vez, muchos jueces parecen simpatizar con los delincuentes y la propiedad no se respeta. Pero la inseguridad jurídica no afecta sólo a los inversores, sino a cualquier ciudadano.
- ➔ **Deterioro del atractivo turístico.** En muchos casos, la ocupación ilegal se produce en zonas céntricas de las ciudades, exponiendo sus efectos a los visitantes. Esto genera una mayor inseguridad ciudadana real o percibida, y en general perjudica al atractivo turístico de la ciudad.

OCUPACIÓN ILEGAL Y TIPOS DE PROPIEDAD

Prácticamente no hay inmueble vacío que no sea susceptible de sufrir una ocupación ilegal, y debemos señalar nuevamente que en un altísimo porcentaje de los casos, sin duda ampliamente mayoritario, esa ocupación se producirá a manos de mafias organizadas, tras un estudio cuidadoso de las viviendas, y no de familias necesitadas que por pura desesperación echen abajo la primera puerta disponible. Podemos destacar las siguientes tipologías de vivienda deshabitada en riesgo de ocupación:

3.1. Viviendas de pequeños tenedores nacionales Es en esta tipología de viviendas donde más daño hace la ocupación, ya que los propietarios son económica y jurídicamente más débiles que otros, y no tendrán tanta capacidad de defenderse o tardarán más en actuar, lo que a su vez servirá al propósito de ir consolidando la situación y generando supuestos “derechos” de los ocupantes ilegales al presentar la vivienda como “su” morada, con las injustas consecuencias legales de esa consideración. Es importante señalar que los pequeños tenedores más vulnerables son las personas mayores. Muchos jubilados han podido ahorrar a lo largo de su vida y disponen de una segunda o tercera vivienda, o de una casa de vacaciones, y estos inmuebles son los preferidos de las mafias porque el jubilado es una víctima ideal para ellos.

3.2. Viviendas de pequeños tenedores extranjeros Especialmente (pero no solamente) en las zonas de turismo residencial de sol y playa, se dan casos de extranjeros que han decidido adquirir un apartamento o un chalé de vacaciones en nuestro país y un año, cuando acuden a su lugar

de veraneo en España, se encuentran la vivienda ocupada. Las mafias buscan este tipo de víctimas porque son también vulnerables debido a la barrera del idioma, a su desconocimiento del complejo sistema jurídico español y de la dificultad de echar a los *okupas*, y a su desconexión respecto a los vecinos.

3.3. Viviendas de grandes tenedores En ocasiones las bandas delictivas de la ocupación ilegal de viviendas no encuentran suficientes inmuebles de pequeños tenedores, o quieren desarrollar un conflicto con un gran tenedor (ya sea un particular, una empresa inmobiliaria patrimonialista o un banco). Estos conflictos les sirven para generar atención de los medios y presentar su acción como una causa justa. La narrativa épica que presentan es la de unas familias que no tienen siquiera techo, y a quienes el gran tenedor en cuestión, “que se lucra con la desesperación de los pobres” intenta echar a la calle. Este relato falso llega a calar en algunos segmentos de la opinión pública. Casi nadie se preocupa de los pequeños ahorradores que han invertido su dinero en esas inmobiliarias, o los bancos, ni tampoco de los trabajadores de esas empresas, ni de cómo el fenómeno va a provocar la retirada de viviendas del mercado de alquiler y la consiguiente subida de los precios. En ocasiones, la ocupación contra grandes tenedores se produce tras estudiar litigios enquistados entre coherederos, lo que da una idea de la planificación cuidadosa de las mafias, que no dan puntadas sin hilo. Muchas veces, la ocupación ideológica de edificios enteros busca visibilizar la falsa causa de la invasión “legítima” de inmuebles y denigrar la propiedad privada como derecho individual y principio básico de la sociedad. En el colmo del cinismo, en ocasiones se montan “ateneos” o “centros culturales”, siempre vinculados a un nicho ideológico extremista, aprovechando el control sobre el edificio completo.

3.4. Viviendas de las administraciones públicas Una prueba clara de la mala fe de las bandas de ocupación ilegal es que también ocupan vi-

viviendas en manos de la administración, muchas de las cuales proceden de la SAREB (el llamado “banco malo”). Las comunidades autónomas principalmente, pero también otras administraciones, disponen de diversos parques de viviendas para uso social (por ejemplo para realojos o para alojamiento temporal de mujeres maltratadas, testigos protegidos y otras personas en situación de peligro, etcétera). Es llamativo que las bandas ocupen estas viviendas en proceso de asignación a familias tan necesitadas, si no más, que las “atendidas” por las propias bandas. De hecho, en muchos casos se ha identificado como ocupantes ilegales a personas o familias que estaban en la lista de espera para obtener precisamente esas mismas viviendas, saltándose así el turno en perjuicio de los aspirantes que sí cumplen con el debido procedimiento.

PREVENIR LA OCUPACIÓN

En la mayor parte de informes y estudios sobre el fenómeno de la ocupación ilegal se suele pasar directamente al momento en que la vivienda ya ha sido ocupada. Sin embargo, la proliferación extrema de intentos fallidos de ocupación, junto a la preocupación de los vecinos de las potenciales viviendas ocupadas, hace necesario poner también el acento en la prevención. Reunimos en este capítulo algunos de los consejos que pueden resultar cruciales para impedir la ocupación de un inmueble.

4.1. Preocuparse por el inmueble En nuestro país existe gran cantidad de viviendas en desuso que se encuentran en situación de semiabandono, ya sea por embrollos testamentarios o porque los propietarios no pueden hacerse cargo de ellas pero tampoco de ponerlas en venta o en alquiler. Estos propietarios, que muchas veces incluso residen en otras ciudades o en el extranjero, cuentan psicológicamente con la vivienda como parte de su patrimonio, tal vez como un seguro económico: un bien que en un momento dado podrán vender para resolver sus problemas. Pero pasan los años y no se ocupan realmente de la vivienda. Cuando menos lo esperen, esta podrá verse ocupada ilegalmente y lo que era un posible bien de futura venta se convierte en un problema acuciante. Desde esta guía y como primerísima medida antiocupación, llamamos a todos los propietarios que se encuentren en esas circunstancias a preocuparse por sus inmuebles, a interesarse por su situación legal y tributaria y por sus relaciones con la comunidad de propietarios, en su caso, a visitarlo de vez en cuando si es posible, y a tomar al menos las medidas básicas contra una posible ocupación antes de que sea demasiado tarde.

Por otro lado, aunque sean menos frecuentes también se producen ocupaciones de viviendas que en realidad no estaban vacías, principalmente en casos de uso esporádico o alterno (personas que por trabajo u otros motivos viven a caballo entre dos ciudades, etc.). Por ello es importante no hacer demasiado públicos los planes de ausencia. Esto no sólo evita ocupaciones ilegales, sino también robos.

4.2. Comunidad y vecinos En el caso de los bloques de pisos, el papel de la comunidad de propietarios y de los vecinos más próximos a la vivienda puede ser crucial. Si el propietario vive lejos o en otra ciudad, o por sus circunstancias personales no puede ocuparse del bien, es muy aconsejable mantener una buena relación con la junta de la comunidad de propietarios así como con los vecinos, sobre todo los inmediatos, que son los que más fácilmente pueden dar la voz de alerta ante la presencia de merodeadores de las mafias de ocupación, o ante algún intento fallido de ocupar la vivienda.

Si se tiene suficiente confianza con algún vecino o con la comunidad, se puede dejar una llave y no hay que tener vergüenza en plantear a quien vaya a tener llave un acuerdo escrito de qué se podrá hacer con ella (cuándo y quiénes pueden entrar a la vivienda, notificación inmediata al propietario, etcétera). También se puede hacer a la comunidad de propietarios un poder para que, en caso de alto riesgo por presencia de merodeadores, cambien la cerradura o adopten otras medidas (expuestas y cuantificadas económicamente en el poder).

Pero, sobre todo, la clave es una buena relación personal con las personas más influyentes en la finca, y otro personaje clave en estos casos, si lo hay, es el conserje. Un servicio sencillo que estas personas pueden prestar al propietario ausente es recoger de vez en cuando el correo para evitar que los merodeadores detecten la ausencia.

Por otro lado, es conveniente acudir a las reuniones de la comunidad aunque no se resida en la finca, al menos de vez en cuando, y concienciar a los demás propietarios para que adopten medidas de seguri-

dad general y, sobre todo, para que denuncien a la policía la presencia de merodeadores de las mafias de ocupación o los intentos fallidos de entrar a la vivienda del propietario ausente.

4.3. Inquilinos Si uno tiene la vivienda alquilada, obviamente es fundamental estar atento a la evolución del inquilino y a la continuidad de su capacidad económica para hacer frente al alquiler. Ante la proliferación de casos de la llamada “alquilocupación” o “inquiocupación”, en los que un inquilino legal deja de pagar y permanece como okupa en la vivienda, es necesario extremar el cuidado a la hora de seleccionar inquilinos. En muchos casos no se tratará tanto de determinar la solvencia (que puede simularse con el respaldo de las mafias, o puede ser puntual) como de la catadura moral de los candidatos.

Hay que tener en cuenta que es muy raro que un inquilino normal, después de años pagando religiosamente su alquiler, deje de pagar y se convierta en un okupa mafioso. En esos casos el inquilino será el primero en buscar una vivienda más económica y en deshacerse en disculpas con el propietario, y es en esos casos, también, en los que cabe la compasión humana de darle una moratoria o ayudarle de alguna forma hasta que vuelva a encontrar trabajo. No suelen ser así los casos de “alquilocupación”: se trata, más bien,



CONSEJO

Conviene extremar el cuidado al escoger inquilinos, y no se trata sólo de verificar su capacidad económica, a veces simulable, sino de hacerse una idea sobre su honorabilidad y sus valores.

de personas que desde el principio buscaban engañar al propietario y que simulaban solvencia y, sobre todo, rectitud ética, abonando todas las garantías, mostrando nóminas y extractos bancarios (reales o no) y pagando al principio pero dejando de hacerlo a los propios meses y adoptando medidas de barrera para el propietario. Incomprensiblemente, se dan bastantes casos en que estas personas se ganan a los vecinos simu-



CONSEJO

Los suministros (luz, agua, gas...) deben estar preferiblemente a nombre del inquilino y no del propietario, para que éste no incurra en responsabilidades con las empresas suministradoras.

lando ser buenas personas e incurriendo en el victimismo, y como el propietario no tiene mucha relación con ellos, pasan a ser una fuerza más en favor del “alquiokupa”.

Es necesario recordar que los suministros deben estar preferiblemente a nombre del inquilino para que el propietario no incurra en responsabilidades con las empresas. También, en la medida en que sea jurídicamente posible, conviene pactar que el inquilino no pueda cambiar la cerradura ni poner otros

obstáculos, y casos y formas de acceso excepcional para el propietario. Igualmente, es conveniente que quede clara la obligación del inquilino de pagar la comunidad, para derivarle cualquier reclamación. Se han detectado incluso casos de “alquiokupas” que han pagado la comunidad para llevarse bien con los vecinos, mientras impagaban el alquiler.

4.4. Agencias de gestión inmobiliaria Debemos distinguir entre las agencias convencionales que sólo seleccionan y las que ofrecen un servicio integral de cobro al inquilino e incluso de adelanto al propietario o de pago al mismo en caso de impago del arrendatario. Este último servicio se ha puesto de moda por la proliferación de la ocupación ilegal y de la “alquiocupación”. Para el propietario parece un servicio ideal: “la agencia se ocupa de todo, tiene las llaves, selecciona, alquila, cobra o no cobra pero a mí me paga...” Sin embargo, hay que tener cuidado con la letra pequeña. El pago al propietario con un inquilino moroso es normalmente por tiempo muy limitado. El no conocer directamente al inquilino antes de confiar en él puede ser a veces una mala decisión. Los principales problemas de una ocupación ilegal, incluido el posible deterioro del bien, no se solucionan interponiendo una agencia y desentendiéndose. Nuevamente debemos recomendar ocuparse personalmente de la vivienda, “estar encima” aunque se deleguen las gestiones principales en una agencia.

4.5. Blindajes, alarmas y otras medidas preventivas Muchas veces, el propietario no puede costear la reconversión de su piso o chalé en todo un búnker a prueba de okupas. Pero sí existen algunas medidas básicas a tener en cuenta:

- a. Blindajes.** Tanto las puertas blindadas convencionales como las llamadas puertas “antiokupas” que se han puesto de moda al proliferar este fenómeno, sirven al propósito de dificultar la ocupación ilegal. Estas últimas puertas están pensadas para evitar las formas más comunes de apertura forzada, que en algunos casos son similares a los trucos que legítimamente emplean los cerrajeros, como el llamado “bumping” que aplica un golpe seco mientras se manipula una llave-palanca especial. Todos nos hemos dejado alguna vez las llaves dentro de casa y nos ha maravillado cómo el cerrajero lograba abrirla en un momento y sin ocasionar daños.

Hoy en día, los cerrajeros suelen pedirnos que nos demos la vuelta para que no proliferen el conocimiento de esta técnica. Lamentablemente, las mafias de la ocupación ilegal son también maestras en su uso, y a veces contra puertas de seguridad o semiblindadas. Las puertas “antiokupas” también llevan refuerzos destinados a evitar que la banda criminal taladre en el entorno del bombín o pueda fracturarlo. En general, una puerta “antiokupas” saldrá más barata que una auténtica puerta blindada y normalmente cumplirá bien la función. Además, como en el caso de las alarmas, conviene ostentar esta medida manteniendo los símbolos o marcas que corresponda, ya que los delincuentes tienen poco tiempo para perpetrar la ocupación y preferirán siempre otra vivienda que carezca de estas medidas. En el cuidadoso estudio previo de la zona, la vivienda vacía pero protegida tiene menos probabilidades de ser elegida por la mafia de la ocupación. En los pisos con puerta de servicio u otra puerta de acceso, así como en los chalés, será necesario que todas las puertas lleven blindaje o, como mínimo, medidas antiocupación como las expuestas. En las viviendas de fácil acceso (planta baja, semisótanos, primera planta u otros casos de fácil acceso), habrá que contemplar el blindaje de ventanas, balcones y otros posibles puntos de acceso a la vivienda.

b. Alarmas. Uno de los aspectos fundamentales de la alarma es su carácter disuasorio. Muchas veces siguen protegiendo residualmente frente a robos u ocupación años después de haberse rescindido el contrato de servicio con la correspondiente empresa, simplemente porque quedó a la vista el cartel correspondiente o el aparato, disuadiendo a delincuentes. Pero no hay que arriesgarse. Si el propietario puede permitirse un servicio de alarma operativo, es muy conveniente contratarlo. Como existen diversos aparatos y modalidades de servicio, al escoger la alarma y el

protocolo de acción de la empresa de seguridad, conviene explicar que la vivienda está normalmente vacía y que el servicio requerido es principalmente el de evitar una posible ocupación ilegal. Además, estas empresas suelen conocer el grado de riesgo de cada zona. La conexión con la Policía es otro de los factores que mayor tranquilidad proporcionan.

c. Videovigilancia y sensores. Si es posible instalar con seguridad cámaras de videovigilancia en zonas comunes, es conveniente que la comunidad de propietarios realice esta inversión. Como con las alarmas, muchas veces la sola presencia de los aparatos y de los correspondientes carteles de zona videovigilada, en cumplimiento de la legislación vigente, ya cumplen una función disuasoria bastante eficaz. La videovigilancia exterior de la fachada baja puede ser útil para disuadir a los merodeadores de las mafias de ocupación y a quienes piensen escalar de madrugada para introducirse en viviendas de las primeras plantas o acceder a las zonas comunes de éstas sin pasar por el portal videovigilado o dotado de puerta de seguridad. También los sensores de presencia y movimiento pueden ser adecuados y más económicos, dependiendo del caso.



A TENER EN CUENTA

Las mafias de la ocupación ilegal de viviendas estudian cuidadosamente sus objetivos. Una vivienda con alarmas y vigilancia será menos prioritaria para ellos.



RESPONDER A LA OCUPACIÓN

¿Ya le han ocupado la vivienda?
Pues ante todo, que no cunda el pánico. Es muy importante mantener la serenidad y no tomar decisiones en caliente.

5.1. Alerta temprana Es importante saber cuándo ha ocurrido, si hace pocas horas o días, o los delincuentes ya están instalados en la vivienda desde hace semanas o meses y no nos lo había dicho nadie. Nuevamente, como hemos visto en el capítulo de prevención, es fundamental la relación con los vecinos o con la comunidad de propietarios. Una vez que sabemos lo que ha ocurrido, debemos comunicarlo a esos mismos vecinos y a la comunidad (si no lo sabían y la información nos llegó por otra vía) para que puedan adoptar medidas de autoprotección, dada la alta probabilidad de que los *okupas* sean al mismo tiempo indeseables que puedan poner en riesgo la seguridad o la salubridad de la finca.

Esta misma alerta temprana debemos dársela a la policía tanto nacional (o autonómica, o Guardia Civil en las zonas que corresponda) como municipal. En ocasiones, el conocimiento de la ocupación por parte de la policía local es especialmente importante tras haberse producido, ya que una mayor presencia de patrullas en la zona aumentará la seguridad de los vecinos de la finca, evitará nuevas ocupaciones inmuebles de la misma (por ejemplo en fincas nuevas donde aún quedan pisos por vender), e incluso podrá resultar tan incómoda para los

okupas que decidan trasladarse a otro lugar, sobre todo en los casos en que además trapichean con droga. Pero la principal alerta temprana es la propia: a los familiares, copropietarios/coherederos (si los hay) del bien ocupado y, desde luego, al abogado personal del dueño. En función de las circunstancias, el abogado recomendará si es conveniente presentar denuncia en los tribunales o basta con la denuncia policial



CONSEJO

Ante todo será fundamental poner el caso en conocimiento del cuerpo policial de referencia y, sobre todo, de la oficina antiocupación que exista, en su caso, en la ciudad o comunidad autónoma.

orientada a la apertura de diligencias. Es también conveniente que el abogado acompañe al propietario a la hora de consignar los hechos en la denuncia policial.

Por último, será fundamental poner el caso en conocimiento inmediato de la oficina antiocupación, en aquellos territorios donde existe, ya que esto permitirá a la Administración dar una respuesta multisectorial al caso, en beneficio del propietario. Esto podría facilitar, por ejemplo, que un negociador ayude a

persuadir a los *okupas* de abandonar la vivienda facilitándoles a cambio una solución temporal e insertándoles a continuación en un plan de realojo futuro.

5.2. Identificación de los testigos Es importante pedir amablemente los datos de nombre completo, domicilio y medio de contacto a los vecinos u otras personas que hayan sido testigos de la ocupación, ya que

esa información podrá ser de utilidad a la policía. Si los testigos han tomado fotos o vídeo, es importante reunir ese material para posterior uso policial.

5.3. Identificación y clasificación de los okupas En esta fase, una de las principales tareas es identificar a los *okupas*. Es crucial hacerlo, porque será fundamental en caso de llegar a una querrela contra ellos y porque también permitirá a las fuerzas policiales ver si se trata de delincuentes ya fichados. Obviamente, si se trata de una “alquilocupación” ya tenemos esos datos por el contrato de arrendamiento. Las gestiones para identificar a los *okupas* no deben realizarse de forma directa por parte del propietario, ya que puede ser peligroso. Muchas veces las fuerzas policiales podrán conseguirlo aunque no logren persuadir a los *okupas* de abandonar el inmueble, y compartir esa información. Por otro lado, también los cuerpos policiales y los vecinos u otros mediadores podrán facilitar información útil sobre las características de los *okupas* en cuestión:

- ➔ **Su carácter aparentemente violento o no y su nivel cultural** para la futura interlocución en caso necesario, que siempre conviene realizar a través de mediadores expertos de las oficinas antiocupación, policía, empresas de desocupación u otros, no directamente los propietarios por el riesgo que comporta.
- ➔ **Su aparente conexión con mafias**, de la que resultarán indiciarias las circunstancias en las que se produjo la ocupación. La regla habitual es que a mayor “profesionalidad” en el estudio y ejecución de la ocupación, mayores probabilidades hay de que se trate de una banda organizada de ocupación. Las ocupaciones más “profesionales” se realizan con un equipo de varias personas incluyendo un experto en cerrajería que cambia puertas o bombines, un electricista que conecta en caso necesario tomas ilegales, y otros “profesionales”.

- ➔ **Su aparente conexión con nichos político-ideológicos extremistas o radicalizados.**
- ➔ **Sus características personales** a efectos de determinar riesgos para la salud pública en la finca: adicciones, higiene y salubridad, posibles situaciones psicóticas que puedan desembocar en conductas agresivas habituales o en episodios violentos esporádicos, tenencia de animales en condiciones inadecuadas, etc.
- ➔ **Su condición de familia o no**, y la presencia de menores, factor importante debido a los efectos que tendrá de cara a la consideración judicial del caso y a la futura orden de desalojo.

5.4. Trato y negociación con los okupas Salvo en algún caso muy improbable, es mejor que el propietario no trate directamente con los *okupas* ni entable negociación alguna, incluso si no parecen violentos. Esta prevención debe ser aún más respetada si el propietario es una persona mayor o vulnerable. Son numerosos los casos de propietarios que, encima de ver ocupada su vivienda, han sufrido agresiones de diversa índole y consideración. Además, no es nada desdeñable el impacto psicológico que puede tener en los propietarios en trato desagradable con personajes de la calaña que habitualmente exhiben los *okupas*. Por otro lado, tratar con ellos es exponerse a facilitarles más información de la debida sobre el propietario o su familia, y esa información acabará en poder de la mafia *okupa* que haya articulado la ocupación concreta de esa vivienda. Cuanta menos información tengan los *okupas* sobre el dueño, sus circunstancias y su familia, mejor.

5.5. Empresas de desocupación Allí donde existen oficinas antiocupación municipales o autonómicas, es preferible acudir ante todo a este servicio. Sobre las empresas de desocupación hay opiniones bastante variadas. Por un lado, el coste del servicio puede resultar muy elevado. Algunas fuentes indican que se habría detectado conexiones entre las

mafias de la ocupación, que nos crean el problema, y algunas de las empresas, que enseguida aparecen y nos lo solucionan por un precio. Esto no quiere decir, ni mucho menos, que todas las empresas de desocupación actúen de esa manera deshonestas, y es necesario reconocer que en miles de casos estas empresas han resuelto correctamente el problema y han logrado restituir el uso efectivo de la propiedad a sus dueños. Conviene no precipitarse, buscar una intervención o mediación (siempre indirecta) en caso posible, y, si se decide uno a contratar una empresa de desocupación, es conveniente que el abogado del propietario revise bien las condiciones del servicio. Obviamente, habrá que tener en cuenta que las garantías de éxito del desalojo no son seguras ni tampoco hay estadísticas fiables de desempeño.

Lo principal es la negociación, que estas empresas gestionan siempre de una manera mucho más dura y eficiente que los propietarios. Existe todo tipo de calificaciones y de opiniones sobre el alcance de esa negociación, su legalidad, la corrección de los métodos de presión que se empleará, etc. Cuanto menos sepa el propietario, mejor. También se ha denunciado en ocasiones que una parte del alto coste de la desocupación podría ir destinado a sobornar a los *okupas* finales para que, ac-



CONSEJO

Es peligroso negociar con los okupas, y aún más con las redes mafiosas que los coordinan. Déjese aconsejar por la Policía, por las oficinas antiocupación y, en caso necesario, por empresas especializadas.

tuando contra lo indicado por sus respectivas organizaciones delictivas, accedan a marcharse. Evidentemente, todo el entorno de la ocupación es gris y delincencial, y es muy difícil saber lo que realmente sucede, habiendo probablemente una gran diversidad de situaciones.

En todo caso, al propietario lo que le interesa es desalojar su vivienda sin tener que pasar por el calvario judicial, que es lento y puede llegar a serle adverso o aproximarse en costes al servicio de desocupación privada. Un punto a favor de los desalojos realizados mediante empresas de desocupación es que no suelen producirse daños deliberados a la vivienda, que sí se dan con frecuencia cuando se produce un lanzamiento judicial, entre otros motivos porque se conoce con tiempo.

En el directorio de esta guía listamos las más conocidas empresas de desocupación, pero la Fundación editora de este documento no tiene vinculación con ninguna de ellas y recomienda a las víctimas de ocupación extremar las precauciones y tener en cuenta los riesgos expuestos en este subcapítulo en cuanto a ese servicio.

En el directorio de esta guía listamos las más conocidas empresas de desocupación, pero la Fundación editora de este documento



CONSEJO

Conviene no precipitarse: acudir a una empresa de desocupación debería ser el último recurso si todo lo demás falla. En ese caso, conviene valorar la reputación de las empresas y el coste del servicio.

no tiene vinculación con ninguna de ellas y recomienda a las víctimas de ocupación extremar las precauciones y tener en cuenta los riesgos expuestos en este subcapítulo en cuanto a ese servicio.

5.6. Qué hacer con los suministros No precipitarse al corte de suministros ya que, aunque parezca mentira, esto podría ser constitutivo de

delito por parte del propietario. Ante todo conviene asesorarse bien, ya sea mediante las oficinas antiocupación de las administraciones públicas, o con el abogado propio. Hay que saber exactamente qué se puede cortar y qué no, para evitar males mayores, y esto dependerá incluso de cada territorio o de cada situación concreta y tipo de servicio. Es importante poner la situación en conocimiento fehaciente de los suministradores de energía, agua y otros, a los efectos de marcar fecha e interrumpir posibles plazos, tratar de congelar el cobro o suspender el contrato, etcétera, pero, nuevamente, es necesario asesorarse antes con profesionales del Derecho u otros especialistas.

Las principales empresas suministradoras están al tanto del fenómeno de la ocupación ilegal y disponen de protocolos de actuación pero, como su principal interés es seguir facturando y cobrando,

será importante no dejarse llevar a su terreno, y para ello el papel del abogado o la mediación de una oficina antiocupación puede ser determinante. Además, la injusta consideración legal de “morada” de una vivienda ocupada dificulta el corte de los suministros principales, que de ninguna manera debe realizar el propietario sin estar completamente seguro tras recibir el oportuno asesoramiento.



CONSEJO

No hay que apresurarse a cortar los suministros, ya que esto, injustamente, podría causar problemas al propietario. Sí conviene, sin embargo, notificar la situación a las empresas suministradoras.

Igualmente convendrá informarse de posibles moratorias o excepciones en los tributos y tasas ante una situación de ocupación ilegal del inmueble. Es importante mantenerse al día de los pagos a la comunidad de propietarios para no perjudicar a este aliado importante: se dan casos en los que los vecinos llegan a ponerse de parte de algunos *okupas*.



REFLEXIÓN

Ante una situación de vivienda ocupada, es necesario buscar una intervención o mediación (siempre indirecta) en caso posible, y, si finalmente se decide uno a contratar una empresa de desocupación, es conveniente que el abogado del propietario revise bien las condiciones del servicio. Habrá que tener en cuenta que las garantías de éxito del desalojo no son seguras ni tampoco hay estadísticas fiables de desempeño de este tipo de empresas.

DESPUÉS DEL DESALOJO

Una vez recuperada la vivienda, la buena noticia es que las estadísticas arrojan un dato muy escaso de reocupaciones de un mismo inmueble. Pese a ello, habrá que adoptar las medidas que ya vimos en el capítulo de prevención. La mala noticia puede ser el estado en el que haya quedado la vivienda.

6.1. Evaluación y toma de decisiones Lo primero que hay que saber es en qué estado se encuentra la vivienda tras el paso de la mafia *okupa*. Esto pasa por una evaluación de:

- ➔ **Consumos indebidos producidos**, documentando el periodo de ocupación para la eventual reclamación a los suministradores.
- ➔ **Deterioro del mobiliario y los electrodomésticos**, para la eventual demanda contra los ex *okupas* identificados.
- ➔ **Deterioro de los equipamientos e infraestructura**, al mismo fin.
- ➔ **Salubridad**, siendo muy conveniente encargar una limpieza profesional con control de plagas.
- ➔ **Posibles tomas ilegales de electricidad o agua** de zonas comunes o de terceros, para ponerlo en conocimiento de las partes correspondientes y de las empresas de suministro.
- ➔ **Indicios de la comisión de delitos durante la ocupación** (tráfico de personas, trapicheo de drogas, etc.) para ponerlo en conocimiento de la policía.

Si no se ha producido un deterioro deliberado del inmueble (que en ocasiones llega a ser masivo y busca causar el máximo daño), habrá que

hacer cálculos para determinar si merece la pena arreglar los desperfectos, sustituir en su caso el mobiliario o el equipamiento deteriorado y poner el bien en alquiler, o si será preferible mantenerlo cerrado o ponerlo en venta

6.2. Impedir reocupaciones En cualquiera de los escenarios de decisión, y salvo que la venta sea inmediata, habrá que evaluar el riesgo de reocupación, que dependerá sobre todo de las características de la zona y de la finca. Muy probablemente será necesario adoptar al menos las medidas más básicas que ya se han propuesto a lo largo de esta guía.



CONSEJO

Una vez recuperado el control de la vivienda, es importante informar a la comunidad de propietarios, adoptar medidas de seguridad adicionales y evaluar si vale la pena alquilar o vender el inmueble.



COLABORA

Contribuya al fin de esta lacra: participe en las organizaciones vecinales y en las plataformas y asociaciones de víctimas de la ocupación ilegal de viviendas, y cuente su caso para ayudar a los demás.

6.3. Contribuir al fin del problema Es de sentido común que los propietarios que han superado una ocupación den testimonio de lo sucedido y se conviertan en paladines solidarios contra la lacra social de la mafia *okupa*. Para ello, es de agradecer que difundan todo tipo de publicaciones como esta guía, participen en cualquiera de las asociaciones y movimientos ciudadanos contra la ocupación y, sobre todo, aboguen en su entorno personal y social por medidas de protección efectiva de la propiedad privada.

PERSPECTIVA FILOSÓFICA Y POLÍTICA

La propiedad privada, un derecho fundamental frente a la ocupación ilegal

Por Roxana Nicula, Presidenta de la Fundación

La propiedad privada es uno de los tres derechos fundamentales objetivos de las personas. Junto al derecho a su vida y a su libertad, la propiedad privada nos permite a los seres humanos disfrutar de seguridad mental y física. Según podemos aprender del filósofo escocés Adam Smith, pionero en el pensamiento sobre la política económica y seguidor del razonamiento de David Hume, la propiedad privada consiste en que es algo que solamente es útil y legítimo (de acuerdo a la ley) que lo use la persona propietaria y únicamente esa persona.

Según explicaba Ayn Rand, “El derecho a la propiedad... no significa que los demás deban proporcionarle bienes” y “no es una garantía de que un hombre gane alguna propiedad, sino sólo una garantía de que la poseerá si la gana”. Como consecuencia de esta idea esencial, los propietarios asumen los beneficios, así como los costes empleados, acorde a su propio criterio, al ser los tenedores de esa propiedad.

En economía la existencia de la propiedad privada se traduce en la aparición del proceso económico que crea la mejor herramienta para asegurar los mejores estándares de vida para la sociedad. Se trata de alcanzar los resultados eficientes que sólo se dan durante el proceso deliberativo mediante el cual las personas analizamos y ponderamos los costes y los beneficios que nos produce una propiedad privada.

El fenómeno de la ocupación ilegal también conocido por “ocupación” atenta y amenaza la base social, política, jurídica y cultural de las sociedades libres cuyos integrantes disfrutaban de un alto grado de bienestar y de prosperidad. La ocupación ilegal impide el libre ejercicio de la posesión de una propiedad por parte de sus legítimos propietarios atacando la base ética de la cooperación libre de chantaje y por lo tanto no violenta de las relaciones sociales. Su justificación inmoral por parte de quienes la ven con buenos ojos tiene la raíz torcida alimentada por la falsa idea del juego de suma cero. Según la cual quitarle la casa al propietario para dársela a otro que no tiene es una acción de solidaridad, no un delito llamado robo.

El ejercicio del derecho de propiedad implica la existencia de una responsabilidad individual del propietario junto con la libertad de actuación sobre ese bien. No estamos ante un privilegio que otorga el Estado, como argumenta desde el colectivismo presente tanto en la izquierda como en la derecha política. Al aplicar en las políticas el juego de suma cero, el Estado convierte a todo tenedor de propiedades en un irresponsable. Si las personas ven que su derecho a la propiedad privada no vale porque las reglas sociales existentes favorecen y premian a quienes se las saltan, a largo plazo la cultura generada a raíz de este escenario repetitivo en las relaciones humanas acabará siendo la cultura de la impunidad, de la irresponsabilidad y por tanto del caos.

7.1. El acceso de muchos a la propiedad privada genera mayor prosperidad y riqueza. La evidencia empírica nos demuestra que la prosperidad duradera y la expansión de la riqueza a todas las capas sociales depende en gran medida del acceso que puedan tener todas las personas a la propiedad privada. Pasar de la dependencia caritativa privada o peor, del Estado, comportamiento intrínseco al modelo socialdemócrata, a tener propiedad privada, reconocida y respetada por el resto de los integrantes de la sociedad, significa tener acceso a la seguridad jurídica, a la protección de la ley frente al abuso y a la violencia.

Se trata de un salto de gigante en términos materiales y jurídicos. Permite a las personas desarrollar la capacidad de cuidar de su propiedad, planificar sobre ella, ahorrar o invertir teniéndola como base. Así se explica el auge del desarrollo y de la prosperidad extendida al mayor número de personas independientemente de su origen allí donde ese salto ocurrió a lo largo de la historia. La superioridad de los modelos donde la propiedad privada forma parte de la ecuación esencial de la economía en combinación con el ejercicio de la libertad en todos los ámbitos, fortalece al ser humano para valerse por sí mismo y ser capaz de resolver problemas y retos complejos a lo largo de su vida en sociedad. Desde Europa hasta América, Asia, África, Oceanía... podemos observar que, a mayor creación y distribución de propiedad privada al mayor número de personas, mayor desarrollo, prosperidad y seguridad en la sociedad.

Por contrario, en los países donde la propiedad privada depende de cambios constantes en el marco normativo o está directamente prohibida por ley, los datos junto con la propia historia nos muestran sociedades presas de la precariedad, de la pobreza y de la inseguridad. Basta con mirar el desempeño de aquellas sociedades con un alto grado de intervencionismo del Estado, siendo los países dictatoriales el máximo referente de estas, para ver que les persigue el fracaso económico y la quiebra moral. La ausencia de la propiedad privada para toda la sociedad es garantía absoluta de pobreza y miseria generalizadas.

7.2. Rankings de protección de la propiedad privada En las últimas décadas ha quedado demostrado que, al intervenir la propiedad y el uso que sus legítimos propietarios hacen de ella, daña la confianza de las personas en el funcionamiento de las reglas comunes y transmite señales de contradictorias al mercado que no es otro que el conjunto de la sociedad: inversores, trabajadores, inventores.... Los inversores optarán por llevar su dinero a países donde las reglas son estables y

defienden de forma objetiva y eficiente los pilares fundamentales de una sociedad libre y próspera. Los trabajadores dejarán de esforzarse o directamente perderán su trabajo. Los inventores dejarán de innovar al ver que todo su esfuerzo desaparece. Basta con mirar los *rankings* mundiales por países. Podemos apreciar que la riqueza se da o se crea a todas las capas sociales sólo en aquellos países que más respetan los derechos de propiedad.

Al negarle el acceso a la propiedad privada de forma generalizada a la población o al encarecer ese acceso mediante normas que impiden su uso útil y legítimo, el sistema intervencionista le niega el acceso a la seguridad jurídica, y por lo tanto a las oportunidades de mejora para dejar su situación de precariedad. En todos los *rankings*, desde el Banco Mundial hasta Forbes, pasando por los índices mundiales de economía como el de Frase Institute o el de Libertad Humana de Cato Institute, podemos observar que los países nórdicos como Finlandia, Dinamarca o Suecia entre otros europeos, asiáticos y americanos encabezan el pelotón mientras que España queda a la mitad o más abajo en la tabla.

Los países cuyos entornos institucionales apuestan por otorgar la máxima seguridad jurídica a la propiedad privada y favorecen un clima de mayor libertad económica y autonomía a sus ciudadanos, son los países con mayor bienestar frente al resto. Para alcanzar un alto grado de bienestar para toda la población, primero debemos entender que, la propiedad privada junto con la libertad económica, permiten a la gente relacionarse de forma voluntaria y pacífica a la hora de intercambiar bienes, servicios, dinero en beneficio de todos los que participan de esa interacción.

7.3 El legado aristotélico El filósofo griego Aristóteles, discípulo de Platón, considerado por muchos el padre del comunismo, nos dejó en su respuesta a la negación de Platón sobre los derechos de propiedad privada, las claves para comprender por qué la propiedad privada siempre es superior a las demás formas de propiedad: como la comunal, la coo-

perativista, la estatal o la denominada pública. Decía Aristóteles que la propiedad privada tiene una mayor productividad que la pública, con razón. Basta con analizar el fenómeno de la ocupación ilegal en España para ver que las casas ocupadas al no estar a nombre de los *okupas* no sirven ni como garantía jurídica para un crédito para cuidarla, mejorarla o para conseguir recursos que sirvan como capital de un negocio para asegurarse el sustento. Tampoco pueden recibir servicios de suministro legal como agua, luz, calefacción. Acaban deteriorándose al no poder invertir en ellas y los estudios nos muestran que además afectan negativamente al resto de viviendas en la zona, siendo en muchos casos focos de atracción de actividades delictivas y de inseguridad.

Los bienes comunes siempre reciben menor cuidado que cuando son propios. Basta con dar un repaso a los bloques de viviendas de los países del Este durante la etapa comunista que negaba el acceso a la propiedad privada para la gran mayoría de la gente, y comprender que las cosas en la antigua Grecia en ausencia de propiedad se repitieron y con mismos efectos en la modernidad.

Las casas y los edificios de viviendas públicas cuentan con áreas comunes deterioradas, de estética cuestionable como mínimo, y con poca o nula disposición de cuidarlas por parte de los vecinos de cada bloque. Pero no es necesario que viajemos al Este Europeo o remontarnos tan lejos en tiempos de Aristóteles. En la España actual, podemos observar lo deterioradas que acaban las casas ocupadas en Barcelona, Valencia... donde las políticas públicas fomentan este comportamiento dañino. O si realizamos una comparativa entre las viviendas construidas específicamente para los programas de protección oficial en comparación con las viviendas construidas con dinero privado y respondiendo a criterios de mercado libre, descubriremos que las primeras son más caras para los materiales, la estética y las estructuras empleadas en su construcción frente a las segundas. En resumen, las viviendas públicas con menos productivas y menos eficientes que las viviendas privadas.

Más allá de la clara superioridad de la productividad de una propiedad privada sobre una pública, el pensamiento filosófico en defensa de la propiedad privada nos lleva a otra idea fuerza de Aristóteles: la práctica de ciertas virtudes por parte de las personas. Desde la generosidad, hasta la responsabilidad individual, desde el ahorro hasta la existencia de normas que regulan la relación de las personas sobre su uso, la existencia de la propiedad privada nos permite vivir en armonía en la sociedad. La filosofía aristotélica argumenta que lo que es común al mayor número es, de hecho, objeto de menor cuidado, ya que siempre uno se ocupa más de las cosas propias, que de las comunes.

Por contrario, la ausencia generalizada de la propiedad privada y el empeño de que todo sea de todos, de extender la propiedad comunal siguiendo la visión comunista de Platón, y recortar la privada, genera múltiples conflictos en la sociedad y lleva al deterioro de las relaciones humanas. Aristóteles ya había observado que en las polis griegas los conflictos surgían mucho más a menudo en la propiedad comunal que entre propietarios privados. Estos conflictos siguen hoy igual de vigentes que hace siglos. En las reuniones de vecinos de la comunidad al tomar decisiones sobre aquellas áreas comunes o partes de edificios consideradas como propiedad de la comunidad surgen todo tipo de conflictos que muy a menudo llevan a la paralización de la toma de decisiones sobre mejoras y cambios en el uso de esa propiedad.

7.4. La “tragedia de los comunes” es un término económico que se refiere al alto coste impuesto al resto de la sociedad por aquellos que emplean una propiedad común sin propietario privado definido. El resultado de esta tragedia es un sobreuso de esa propiedad junto con el despilfarro de recursos económicos que lejos de beneficiar al conjunto de la sociedad, lo perjudican profundamente. Esta expresión del economista británico William Foster Lloyd es parte esencial de la nueva economía de mercado basada en la aparición del entorno institucional de defensa de la propiedad privada, eje fundamental del gran salto de desarrollo

y jaque a la pobreza generalizada en la que se encontraba sometida la mayor parte de la Humanidad hasta la revolución industrial del siglo XIX.

El fenómeno *okupa* es el resultado de la aparición de vicios de contenido en las actuales instituciones de la sociedad que parecen haber olvidado la importancia del Estado de Derecho y de las leyes objetivas. La crisis ética a la que se enfrenta actualmente el modelo político, social y cultural también tiene un alto coste económico. Y es ahí donde radica el gran error de muchos filósofos y pensadores que, al igual que Platón, descartan que la ética vaya de la mano de la economía cuando juntas el mejor ecosistema humano: la sociedad de personas libres, responsables y solidarias.

El reto que tenemos ante nosotros es el de fortalecer la institución de la propiedad privada a ojos de la sociedad a la vez que abrimos la economía para aumentar la abundancia extendiéndola a toda la sociedad. El fenómeno de la escasez de viviendas no es un resultado del modelo de mercado libre y de propiedad privada, sino el resultado de su limitación por las políticas públicas altamente intervencionistas.

En España los grandes tenedores de terreno son las administraciones públicas empezando por los municipios. Si a ello le añadimos los altos impuestos, la manipulación de los tipos de interés por el Estado a través de su banca central, el exceso de regulaciones y permisos en el sector de la construcción junto con una economía completamente estrangulada cuyo peso lo soportamos los ciudadanos, el resultado es inevitablemente el encarecimiento del coste de la vivienda y la expulsión del mercado de aquellas personas con recursos escasos incapaces de pagar ese coste.

La crisis ética provocada por la actual inseguridad jurídica de la actual ley carga a los propietarios víctimas de la ocupación ilegal con la obligación de dar servicio de escudo social a los ocupantes ilegales de su propiedad, mientras siguen siendo los responsables legales de las cargas derivadas de la titularidad formal del inmueble. Es un atentado contra la estabilidad social y el desarrollo del país.

7.5. El apego natural a la propiedad El ser humano desde el nacimiento experimenta un profundo apego a la propiedad privada por mucho que las políticas públicas de corte socialistas siguen empeñadas en borrar. Basta con observar a los niños y a sus juguetes para comprender la importancia de la seguridad que esta institución proporciona a las personas. Por muchos experimentos que hagamos en la sociedad observaremos que la obligación forzosa de entregar lo que es de uno a otros sin percibir un beneficio a cambio de esa entrega, provoca conflictos y llevado a escala social macro llega a generar grandes disturbios hasta guerras con un alto coste en humano y económico.

El intercambio no sólo beneficia a las partes que lo llevan a cabo, sino que generan un clima de relaciones humanas basadas en la confianza, la solidaridad, la empatía y la responsabilidad. Por contrario, la obligación de compartir lo que le pertenece a uno porque así lo dicta una norma externa siempre genera un sentido de agravio y de injusticia que socava la paz social y la convivencia. Si algo nos ha enseñado la tragedia de los comunes que mencionábamos antes es que una clara asignación y respeto a los derechos de propiedad privada en el caso de la vivienda, hará que haya más oferta de vivienda de calidad, a menor precio y de mejor calidad.

7.6. El negativo efecto dominó de la ocupación La ocupación ilegal provoca un efecto dominó peligroso en tanto en cuanto afecta al modelo de las sociedades libres y democráticas, las máximas exponentes de los mayores éxitos de bienestar de la Humanidad. Este modelo descansa sobre las siguientes subdivisiones: (1) propiedad privada, (2) mercados libres, (3) competencia, (4) división y combinación del trabajo, y (5) cooperación social. En “Fundamentos de la Moral” de Henry Hazlitt, se aprecia claramente la importancia de un sistema basado en la ética del respeto a la Libertad Humana como pilar fundamental para construir una sociedad próspera cuyos integrantes se comporten con libertad y responsabilidad individuales en la persecución de sus planes vitales

tanto en lo personal como en lo empresarial. En palabras de Hazlitt: “Si cualquiera fuera libre de adueñarse de su casa después de que usted la construyera, usted, de entrada, no la construiría. Toda la producción y toda la civilización descansan en el reconocimiento de, y en el respeto a, los derechos de propiedad”.

Lo que está en juego con el auge del comportamiento *okupa* en España es precisamente la corrupción de la ética del trabajo, del esfuerzo, del ahorro, de la innovación y del comportamiento individual responsable. Y se sabe que, en una sociedad de irresponsables, también quienes dicen representar a la sociedad acaban obrando con irresponsabilidad. Los efectos de tales acciones acaban destruyendo cualquier cimiento de instituciones humanas rigurosas, éticas y eficaces al servicio de la sociedad en su conjunto.

La continuidad del actual modelo donde el *okupa* es premiado y protegido por la ley mientras que el auténtico y legítimo propietario no encuentra amparo en el ordenamiento político, cultural ni jurídico, hará que la sociedad resultante de este modelo sea una sociedad con mentalidad de ladrones y saqueadores, alejada del bienestar y de la seguridad que la sociedad moderna anhela construir. Es decir, habrá emergido un modelo basado en la violencia y en el chantaje permanente en vez de un modelo de estabilidad y confianza social, política, económica y cultural.

7.7. La propiedad privada, institución fundamental para la prosperidad

Donde hay una crisis también hay una oportunidad. En España aquellos representantes políticos y responsables públicos que asuman como suya la causa de la defensa de la propiedad privada, jugarán un importante papel en el cambio cultural social en positivo.

Para aprovechar este capital político y público, los representantes deberán rescatar del modelo liberal clásico la institución del Estado de Derecho y la protección constitucional irrestricta de la propiedad privada de los ciudadanos. Sólo así podrán asegurar una verdadera segu-

ridad jurídica, una defensa de los derechos fundamentales de los ciudadanos y un liderazgo para un proyecto de país digno de ser la Suiza ibérica o compararse con los mejores y más prósperos de Europa y del mundo entero.



REFLEXIÓN

La propiedad privada es un derecho fundamental e inalienable de todos los seres humanos. No es un privilegio sino la expresión más efectiva de su capacidad y de su dignidad humana. Las mafias de la ocupación ilegal buscan mucho más que el uso ilegítimo de un inmueble: persiguen sobre todo, por sus clichés ideológicos, debilitar la conciencia social sobre la importancia de la propiedad y mermar el respeto a esta potestad básica del ser humano.

PERSPECTIVA JURÍDICA

La ocupación desde el Derecho

Por Federico López Abalo, Director Ejecutivo de la Fundación

8.1. Derecho a una vivienda digna: ¿derecho a la ocupación? La ocupación, al margen de consideraciones jurídicas y de la exacta regulación que se pueda encontrar en cada ordenamiento, se puede definir sencillamente como la acción de entrar y permanecer en un inmueble sin el consentimiento del propietario o sin título que le habilite. Es decir, la ocupación es una vulneración gravísima del derecho a la propiedad, pues despoja al titular de sus facultades más esenciales.

Aunque las razones que esgrimen los *okupas* para justificar esta acción son variadas, la última ola de este fenómeno reivindica con fuerza el derecho a una vivienda digna. Por ello, en este primer capítulo es obligado explicar, aunque parezca obvio, porque no existe fundamento jurídico alguno que avale la limitación del derecho a la propiedad privada a través de la ocupación como forma de ejercer un supuesto derecho a una vivienda en nuestro país. Para hacerlo es necesario explicar el contenido, alcance y relación de estos dos derechos en nuestro ordenamiento.

8.1.1. El derecho a la propiedad privada en el ordenamiento español. El derecho a la propiedad privada se encuentra reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española (CE). En su apartado segundo, se establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Es importante destacar que este derecho,

enmarcado en la Sección 2ª no se considera un derecho fundamental (Sección 1ª) según la terminología utilizada en la Constitución, disfrutando así de menos garantías¹.

Con el objetivo de profundizar en el contenido de este derecho, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 37/1987, de 26 de marzo en su Fundamento Jurídico 2º, estableció que el derecho a la propiedad se compone de dos elementos complementarios e inseparables: la utilidad individual o el derecho subjetivo, protegido mediante una serie de prerrogativas individuales sobre los bienes, y la función social o los derechos colectivos que permiten la imposición de deberes y obligaciones al propietario.

El equilibrio entre estos dos elementos queda en manos del legislador competente para cada categoría o tipo de bienes. Sin embargo, en ningún caso uno de los elementos puede dominar por completo al otro. Es decir, la función social no puede eliminar completamente el derecho subjetivo, estableciendo así un límite al uso arbitrario de la función social, pero tampoco puede considerarse como un simple límite externo.

8.1.2. El derecho a una vivienda digna en el ordenamiento español. El artículo 47 de la Constitución Española (CE) sito en el Capítulo tercero, “De los principios rectores de la política social y económica”, del Título I, reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encomendando a los poderes públicos la tarea de promover las condiciones y establecer las normas necesarias para garantizarlo. Sin embargo, artículo 53.3² CE lo relega a la categoría de principio informativo.

1 Las garantías especiales que acompañan a los derechos reconocidos en esta Sección son cuatro: la obligación de utilizar la ley orgánica en su desarrollo legislativo (artículo 53.1); la protección preferente y rápida por parte de los Jueces y Tribunales (artículo 53.2); el recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional (artículo 53.2); y la aplicación de un procedimiento de reforma constitucional más riguroso (artículo 168) (García Costa, 2007).

2 Art. 53.3 CE: “El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”.

Según Álvarez Conde y Tur Ausina (2017, págs. 513-524), la función informativa de los derechos reconocidos en el Capítulo tercero implica, al menos, la exclusión de actividades contradictorias por parte de los poderes públicos, debiendo servir como guía para interpretar y aplicar las normas. Sin embargo, en la práctica, parece muy complicado discernir y fiscalizar judicialmente que medidas buscan realmente que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna y adecuada.

Sin perjuicio de lo explicado, y en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, hasta seis Comunidades Autónomas: Andalucía, Euskadi, Illes Balears, Comunitat Valenciana y Navarra han configurado un verdadero derecho subjetivo a una vivienda digna tras determinar aspectos esenciales como las condiciones para ser titular del derecho, la entidad responsable y la forma legal de acceso, es decir, este reconocimiento permite a algunos ciudadanos exigir judicialmente una vivienda a la Administración competente.

8.1.3. No, no existe un derecho a la ocupación. Tan evidente como necesario se hace destacar ahora, de acuerdo con lo explicado, porque la ocupación de viviendas no tiene lugar ni justificación en nuestro ordenamiento por mucho que los propios *okupas* y determinados sectores ideológicos se empeñen amparándose en un supuesto derecho a una vivienda digna. De lo analizado, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- ➔ El derecho a la propiedad en España está compuesto por dos elementos inescindibles, el derecho subjetivo y la función social. Ninguno de estos elementos puede dominar por completo al otro por lo que el legislador no puede anular el derecho individual amparándose en la función social a menos que se acuda a la institución de la expropiación forzosa y se compense debidamente al propietario.

- ➔ Por otro lado, la función social de la propiedad solo podrá ser establecida por el legislador competente para cada tipo de bienes, por lo que no es posible que individualmente, una persona o grupo limiten o expropien el derecho a la propiedad privada.
- ➔ La Constitución no reconoce un derecho a una vivienda digna, sino que se limita a animar al legislador a generar las condiciones para hacerla llegar a todos los ciudadanos, siendo probablemente las medidas más adecuadas, según los diferentes estudios desarrollados por la Fundación, la liberalización del suelo y la eliminación de trabas innecesarias a la construcción.
- ➔ Es cierto que algunas Comunidades Autónomas han reconocido un verdadero derecho subjetivo a una vivienda digna, no obstante, la propia configuración de este derecho obliga directamente a la propia Administración y no a los propietarios, por lo que sería la primera la que, en todo caso, pese a otros muchos argumentos en contra que no corresponden en este artículo, podría ejercitar un procedimiento de expropiación y no los *okupas*.

8.2. Consecuencias penales y sancionadoras para los okupas En el capítulo anterior ha quedado claro que en España no existe fundamento jurídico que ampare la ocupación ilegal de inmuebles, sino que, de hecho, la Constitución protege el derecho a la propiedad privada. Esta obviedad para muchos, aunque no todos, nos lleva a plantearnos la siguiente cuestión: ¿qué ocurre si una persona entra y permanece en un inmueble ajeno en contra de la voluntad de su propietario o persona con título habilitante?

8.2.1. Delitos y penas relacionados con la ocupación. El derecho penal es la rama del derecho que se encarga de regular el conjunto de normas jurídicas destinadas a establecer los delitos, las penas y las medidas de seguridad que se aplican a quienes han cometido conductas consideradas como delictivas.

El objetivo principal del derecho penal es proteger a la sociedad, mantener el orden público y defender los bienes jurídicos protegidos recogidos como derechos en la Constitución, estableciendo las normas que determinan qué acciones u omisiones son consideradas como delitos y cuáles son las consecuencias para el actor.

Para lo que conocemos coloquialmente como ocupación, en el Código Penal (CP) español se recogen varios tipos (*tabla 1*) que vienen a responder a las distintas casuísticas y a la proporcionalidad de las penas.

El delito más común y representativo de la actual oleada de ocupación es el que se corresponde con el artículo 245.2 CP “*El que ocupe, 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*”. Si esta acción se lleva a cabo con violencia o intimidación sobre las personas (art. 245.1 CP), además de las sanciones impuestas por las acciones violentas cometidas, se establecerá una pena de prisión de uno a dos años, la cual se determinará considerando tanto el beneficio obtenido como el daño causado.

Al igual que en la definición coloquial de ocupación que se enunciaba al inicio del artículo, el denominado delito leve de usurpación ya sea con o sin violencia o intimidación sobre las personas, consiste en ocupar, es decir, entrar y permanecer, en una propiedad ajena sin autorización o contra la voluntad del propietario. El elemento diferenciador se encuentra en el concepto de morada, limitándose la aplicación de este tipo a los casos en que la propiedad no cumple esta función.

A fin de clarificar el concepto de morada, entre otras, la STS 1108/1999, 6 de septiembre la definió como “*el lugar cerrado, legítimamente ocupado, en el que transcurre la vida privada, individual o familiar, aunque la ocupación sea temporal o accidental*”. Según la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, la Sentencia del n.º 587/2020, de 6 de

noviembre de 2020, el concepto se amplía a las segundas viviendas“(…) ya que no hay disposición legal alguna que obligue a una persona a ‘elegir’ cuál es su morada, o si puede disponer de dos que cumplan esta función, aunque a los efectos administrativos sea cierto que hay que identificar a una”.

En este sentido, el tipo que recoge la entrada y permanencia en morada ajena sin consentimiento, no del propietario, sino del morador es el 202 CP “1. 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. 2. 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”.

A diferencia del delito de usurpación en el que el bien jurídico protegido es el patrimonio y el sujeto pasivo, el propietario, en el allanamiento se protege la morada y a sus moradores como expresión del derecho a la intimidad e inviolabilidad del domicilio recogidos en el artículo 18 CE.

El tercer tipo recogido por el CP en relación con la ocupación es el dispuesto en el artículo 203, una variante específica que castiga a aquellos que entran en el domicilio, despacho profesional, oficina, establecimiento comercial u oficina de una persona jurídica sin el consentimiento de su titular, ya sea fuera de los horarios de apertura (prisión de seis meses a un año y multa de seis a diez meses) o en horario abierto al público (multa de uno a tres meses). El que lo hiciera con violencia o intimidación será castigado con una pena de prisión de entre uno y tres años.

Por último, importante mención hay que hacer al fenómeno de la “alquilocupación” por la cual, personas con intención previa de no pagar por el arriendo de una vivienda, engañan al propietario, a veces, falseando documentos acreditativos de solvencia económica para que se les arriende, dejando de realizar los pagos a los dos o tres meses de la entrada.

Esta nueva estrategia *okupa*, además de facilitarles la entrada, dificulta la condena, pues se hace tremendamente complicado demostrar si la intencionalidad de no pagar era previa (delito de estafa) o posterior (inquilino precario). De tratarse de una estafa se castigará al infractor con una pena de entre seis meses y tres años de prisión del art. 248 CP o pena de prisión de entre uno y seis años, y multa de entre seis y doce meses, si el objeto de la estafa es la primera vivienda por tratarse de un bien de primera necesidad (art. 250.1.1 CP).

Delito	Pena de prisión	Pena de multa
Delito leve de usurpación (art. 245.2 CP)	-	De 3 a 6 meses
Usurpación con violencia o intimidación (art. 245.1 CP)	1 a 2 años	-
Allanamiento de morada (art. 202.1 CP)	6 meses a 2 años	-
Allanamiento de morada con violencia o intimidación (art. 202.2 CP)	2 a 4 años	6 a 12 meses
Allanamiento personas jurídicas (abierto al público) (art. 203.1 CP)	-	1 a 3 meses
Allanamiento personas jurídicas (cerrado al público) (art. 203.2 CP)	6 meses a 1 año	6 a 10 meses
Allanamiento personas jurídicas con violencia o intimidación (art. 203.1 CP)	1 a 3 años	-
Estafa (art. 248 CP)	6 meses a 3 años	-
Estafa de primera vivienda (art. 250.1.1)	1 a 6 años	6 a 12 meses

Tabla 1: Delitos relacionados con la ocupación. Elaboración propia.

8.2.2. La ocupación como infracción administrativa. Aunque la mayoría de las entradas y permanencias en una propiedad o morada sin consentimiento del titular del derecho correspondiente tienen un reproche

penal, el legislador ha recogido en el artículo 37.7 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, conocida popularmente como “Ley mordaza”, una cláusula de cierre a través de la cual sanciona como infracción administrativa leve “la ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal”.

8.3. Restitución tras la ocupación Aunque es lógico que las personas que ocupan una vivienda y vulneran un derecho tan importante como la propiedad privada, entre otros, sean castigados, normalmente los deseos del propietario se centran en recuperar su inmueble.

8.3.1. La autotutela y la mediación. Al hablar de ocupación y como recuperar la propiedad usurpada, allanada o estafada, muchos se preguntan si es posible entrar, aunque sea derribando la puerta y sacar uno mismo a las personas que la han ocupado.

La respuesta es no, no se puede coger a alguien por la fuerza y obligarle a hacer algo que no quiere, pues se estaría ante un delito de coacciones (art. 172 CP) castigado con una pena de prisión de seis meses a tres años o una multa de doce a veinticuatro meses según la gravedad y los medios empleados. En el mismo delito y pena incurrirían aquellos propietarios que corten suministros como el agua, la electricidad o el gas.

Además, al intentar expulsar al *okupa* por medios propios puede incurrirse en otros delitos como el maltrato de obra castigado con hasta dos meses de multa, las amenazas, con una pena de entre tres y seis años de prisión dependiendo de si se alcanza el objetivo o no, y el acoso, incluyéndose la vigilancia, castigado con hasta dos años de privación de libertad o veinticuatro meses de multa. Si se opta por contratar los servicios de una empresa de desocupación, hay que tener en cuenta que, aunque estas suelen conocer los márgenes legales de actuación y

son muy cuidadosas evitando conductas delictivas en la prestación de sus servicios, si cometen algún delito, el propietario contratante podría ser condenado por inducción.

Sin embargo, los propietarios pueden realizar algunas acciones por su cuenta, aunque habrá que valorar si valen o no la pena. La principal tiene que ver con la mediación o negociación, trabajo que en muchas ocasiones llevan a cabo las mencionadas empresas de desocupación y que pueden tener su resultado, no sin riesgos y probablemente pagando una cantidad de dinero para que los *okupas* abandonen el inmueble. Por otro lado, aunque un civil no puede sacar a un *okupa* de una propiedad por la fuerza, no al menos sin consecuencias penales, sí que puede evitar que entre en ella, pues los ciudadanos tienen derecho a evitar la comisión de un delito, en este caso de usurpación o allanamiento de acuerdo con el artículo 490 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim). Sin embargo, siempre que se pueda, en este tipo de situaciones, es recomendable llamar a la policía, pues uno no sabe cómo puede reaccionar otra persona, especialmente si se trata de un delincuente.

8.3.2. La policía (vía administrativa). Descartada la opción de actuar por medios propios o conociendo los riesgos y limitaciones de las empresas de desocupación y la mediación respectivamente, el siguiente paso parece llamar a la policía, pero ¿pueden realmente los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado sacar a los *okupas*?

Partiendo de que todos los delitos enumerados en la (Tabla 1) son públicos y menos graves a excepción del allanamiento a personas jurídicas durante el horario de apertura, considerado delito leve y la estafa de primera vivienda del art. 250.1.1, considerado grave, hay que ver si el delito es o no flagrante³, ya que de serlo la autoridad tendrá el deber

3 Según el artículo 795.1.1 LECrim se define delito flagrante como “el que se estuviere cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no sólo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido

y obligación de detenerlos, y por tanto desalojarlos, según el art. 492.1 LECrim.

Al ser el allanamiento y la usurpación delitos de mera actividad se entiende que siempre son flagrantes, pues la acción se da de forma continuada, a diferencia del tipo de estafa, el cual, empieza y termina cuando el sujeto pasivo ejecuta el acto de disposición, por lo que, en este caso, muy probablemente haya que acudir directamente a la vía judicial.

Finalmente, para que tenga lugar la mencionada intervención policial por la comisión in fraganti de los delitos de allanamiento y usurpación, esta tiene que ser evidente, es decir, el agente no debe elaborar un procedimiento deductivo más complejo que la simple relación directa entre delito y sujeto activo. La dificultad estriba en que los *okupas*, conocedores de la normativa, se suelen apresurar a generar las apariencias, incluso documentos ficticios, necesarias para simular su legitimidad como moradores. Ante esta situación, los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado no tienen más remedio que identificar a los implicados e instruir el correspondiente atestado.

8.3.3. La vía judicial. Si ni siquiera la policía ha podido detener, y, por tanto, desalojar a los *okupas*, no quedará más remedio que acudir a la justicia para recuperar la propiedad. Llegados a este punto, el ordenamiento español ofrece dos vías para ejercitar la acción civil de restitución: la penal y la civil, en teoría agilizada gracias a la conocida Ley Anti-Okupas o Ley de Desahucio Express aprobada en 2018.

➔ **8.3.3.1. Acción civil en el proceso penal.** Como ya se comentó, los delitos que comprenden la comúnmente conocida ocupación buscan castigar al sujeto por la comisión de una acción

.....
inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiere mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen. También se considerará delincuente in fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en él”.

prohibida contra un bien jurídico protegido por la ley. Para ello se articulan distintos procedimientos penales en los que, buscando la eficiencia de la Administración de justicia, se pueden incorporar pretensiones de carácter civil como la restitución de la propiedad y la indemnización por los daños morales y económicos. Así, el artículo 111.1 del Código Penal establece que “deberá restituirse, siempre que sea posible, el mismo bien, con abono de los deterioros y menoscabos que el juez o tribunal determinen”.

No obstante, antes de introducirse en estos tediosos y costosos procesos es posible recuperar la posesión de la propiedad si el juez o magistrado ordena el desalojo y restitución como medida cautelar fundada en la protección de los ofendidos o perjudicados por el delito de acuerdo con el artículo 13 LECrim, sin embargo, se tienen que dar tres requisitos: indicios sólidos de la ejecución del delito, verificación de la existencia de efectos perjudiciales para el legítimo poseedor que justifiquen la restauración del derecho antes de la terminación del procedimiento y proporcionalidad. De acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional 28/2020, de 24 de febrero para que la medida cautelar sea proporcional debe ser susceptible de conseguir el objetivo propuesto no existiendo otra medida más moderada para alcanzar el objetivo y que se deriven más beneficios que inconvenientes para el interés general y el de los bienes en conflicto.

Aunque las medidas cautelares pueden ser solicitadas por la acusación particular, en septiembre de 2020 la Fiscalía publicó una Instrucción sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación que vienen a reforzar esta idea.

Se recupere la posesión o no mediante las medidas cautelares el proceso penal seguirá, no obstante, el procedimiento y por tanto las fases, componentes, plazos y duración variarán depen-

diendo del delito. Así, la usurpación se juzgará mayoritariamente mediante el procedimiento para el juicio de delitos leves, los de allanamientos, a través del Tribunal del Jurado y los delitos de estafa, probablemente, por el procedimiento abreviado.

En este sentido, aunque no es fácil determinar el periodo de tiempo que transcurre entre la comisión del delito y el día del desalojo, el Consejo General del Poder Judicial ofrece unas estimaciones de los tiempos medios de duración de los distintos procedimientos⁴⁵⁶ (tabla 2). De acuerdo con estos datos, en 2022 los procedimientos por delitos leves se extendieron de media 3,2 meses, los abreviados casi ocho meses, mientras que el Tribunal del Jurado superó los catorce meses. No obstante, la situación es mucho peor en algunas comunidades autónomas como Murcia, Extremadura y Castilla y León. Por otro lado, Aragón, Asturias y Madrid se encuentran entre las más eficientes.

Sin embargo, aunque estos tiempos pueden servir como orientación, la resolución de los delitos relacionados con la ocupación puede alargarse varios meses más, pues al fin y al cabo el objetivo del *okupa* es permanecer el mayor tiempo posible en el inmueble por lo que tratará de dilatar el procedimiento siempre que pueda.

Además, los datos no contemplan ni los recursos de apelación (tabla 4), que pueden sumar hasta casi tres meses más, ni la fase ejecutiva en la que se procede al desalojo. De hecho, unas de las estrategias más usadas por los *okupas* para dilatar el desahucio es la de declararse en situación de vulnerabilidad justo antes de la fecha del desalojo como se explicará más adelante.

	P. delitos leves (meses)	P. abreviado (meses)	Tribunal del Jurado (meses)
España	3,2	7,9	14,2
Andalucía	3,6	8,2	15,1
Aragón	2,1	4,7	7,7
Asturias	2,5	6,0	7,7
Canarias	3,7	8,6	14,8
Cantabria	3,0	7,0	12,0
C. y León	5,2	12,8	11,7
C. La Mancha	3,6	8,7	12,7
Catalunya	3,0	7,7	17,7
C. Valenciana	3,7	7,8	10,9
Extremadura	3,5	9,3	15,0
Galicia	4,0	8,2	13,4
Illes Balears	2,5	8,2	6,5
La Rioja	3,5	7,0	16,5
Madrid	1,8	6,8	3,0
Murcia	5,3	9,7	20,6
Navarra	3,2	3,9	8,0 (2021)
Euskadi	3,1	6,5	12,0

Tabla 2: Tiempos medios duración procedimiento delitos leves, abreviado y Tribunal del Jurado desglosado por cc.aa. en 2022. Elaboración propia a partir de los datos del Consejo General del Poder Judicial.

➔ **8.3.3.2. Los procedimientos civiles, ¿vía rápida?** Aunque como ya hemos visto, la acción civil se puede ejercitar directamente en los distintos procedimientos penales, nada excluye la posibilidad de

4 Para esta estimación, el CGPJ tiene en cuenta todo tipo de terminaciones por lo que es posible que los datos este afectados a la baja.

5 Existe una variabilidad relevante entre los diferentes años analizados.

6 En 2023 se han sucedido distintas huelgas en el seno de la Administración de justicia por lo que los tiempos se pueden haber visto afectados negativamente.

ejercerla en alguna de las tres variantes del juicio verbal que ofrece la jurisdicción civil.

Como ya se adelantó, en 2018, ante el aumento de los casos de ocupación las Cortes aprobaron la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas que pretendía reducir el tiempo transcurrido entre la ocupación y la restitución incorporando un procedimiento de “tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute” sin consentimiento (art. 250.1.4 LEC) por lo que esta vía queda descartada para las víctimas de “alquilocupación” que, aunque viciado, dieron su consentimiento expreso mediante la firma de un contrato.

Quedan excluidos también de este procedimiento las personas jurídicas distintas de las organizaciones sin fines de lucro y las entidades públicas.

Pese a la novedad y las buenas intenciones, la duración media de los conocidos “desahucios express” (tabla 3) es mayor que la de algunos de los procedimientos penales. En 2022 la media nacional se situó en 10,9 meses. Sin embargo, existen importantes diferencias entre comunidades autónomas. Así, mientras en Murcia el procedimiento dura 12,9 meses de media, en Asturias, solo cinco.

Por otro lado, independientemente del consentimiento inicial o el tipo de propietario del que se trate, el artículo 250.1.7 LEC establece un juicio verbal de carácter sumario basado en la efectividad de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

Por último, la demanda de desahucio por precario del artículo 250.1.2 LEC podría ser una vía para los propietarios con *alquilocupas*, no obstante, significa reconocer su circunstancia de precario y no la de presunto responsable de un delito de estafa.

	Tutela sumaria de la posesión de la vivienda (meses)	Resto de procedimientos verbales posesorios (meses)
España	10,9	11,3
Andalucía	12,5	11,9
Aragón	5,9	6,4
Asturias	4,9	7,6
Canarias	11,6	13,8
Cantabria	6,4	10,1
C. y León	11,8	14,9
C. La Mancha	10,4	9,4
Catalunya	9,5	10,9
C. Valenciana	11,8	10,4
Extremadura	11,5	11,2
Galicia	7,0	9,6
Illes Balears	13,3	11,3
La Rioja	6,9	9,6
Madrid	10,4	10,1
Murcia	12,9	14,9
Navarra	6,3	7,4
Euskadi	6,6	6,4

Tabla 3: Tiempo medio de duración de los procedimientos civiles de restitución posesoria por cc.aa. en 2022. Elaboración propia a partir de los datos del Consejo General del Poder Judicial.

Aunque el Consejo General del Poder Judicial no ofrece datos específicos sobre estos dos procedimientos, publica las estimaciones de las duraciones medias de los procesos verbales posesorios

distintos a los del art. 250.1.4 LEC. Según esta estimación (tabla 3), la media estatal en 2022, una vez más, sin contar recursos de apelación ni procedimientos de desahucio, fue de 11,3 meses. En lo que respecta a las medias autonómicas, Murcia y Castilla y León obtienen los peores datos, rozando los quince meses. Aragón y Euskadi se situaron en la otra cara de la moneda con 6,4 meses de media. Sin embargo, los recursos (tabla 5) pueden llegar a sumar 9,6 meses de media y casi veinte en Castilla y León.

Por otro lado, al igual que en los procedimientos penales hay que tener en cuenta que los *okupas* harán todo lo posible para dilatar su permanencia ilegal en el inmueble y para ello se sirven de los espacios concedidos por la ley como la suspensión de los desahucios a personas reconocidas como vulnerables hasta el 30 de junio de 2023 y tras esta fecha, la suspensión del desalojo, de dos meses si el demandante es persona física y de cuatro si es jurídica, para que la Administración pueda buscar alternativas habitacionales para los *okupas*, de acuerdo con la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

8.4. Conclusiones La ocupación es un mal complejo cuyas soluciones se deben abordar multidisciplinariamente. En primer lugar, sería razonable abrir el debate sobre la gravedad de las penas aparejadas a los distintos delitos relacionados con la ocupación. Es posible que unas mayores penas de prisión, que no de multa, pues por lo general se trata de personas con pocos recursos económicos, pueda reducir estos casos.

En cuanto a la recuperación del inmueble, la reforma de 2018 y la introducción del procedimiento de tutela sumaria para la restauración de la posesión es probablemente una de las mejores medidas que pudiera haber tomado el legislador, excepto por la exclusión de la mayor parte de las personas jurídicas, no obstante, la falta de recursos a la Administración de justicia y la excesiva protección de los *okupas* considerados vulnerables ha acabado con el objetivo de celeridad con el que nació.

	Recursos apelación penales (meses)	Recursos de apelación contra sentencias del jurado (meses)
España	2,8	2,5
Andalucía	6,3	1,3
Aragón	0,9	4,2
Asturias	0,7	5,0
Canarias	1,6	3,7
Cantabria	1,6	2,7
C. y León	2,2	4,0
C. La Mancha	2,5	4,5
Catalunya	3,5	4,2
C. Valenciana	1,6	3,1
Extremadura	3,2	3,0
Galicia	2,2	3,0
Illes Balears	3,1	3,8
La Rioja	3,2	3,0
Madrid	1,3	1,9
Murcia	2,2	3,2
Navarra	2,7	3,0 (2021)
Euskadi	0,9	3,0

Tabla 4 – Tiempo medio de duración de los recursos de apelación (penal)

Por último, sabiendo que esta última oleada de ocupación se debe mayoritariamente a las dificultades económicas existentes para hacer frente a un arrendamiento, es importante realizar algunas reformas estructurales, liberalizar el sector de la vivienda para aumentar la oferta y

bajar los precios; flexibilizar el mercado laboral para reducir el desempleo y bajar los impuestos para que los ciudadanos tengan más dinero renta disponible.

	Recursos apelación penales (meses)
España	9,6
Andalucía	10,0
Aragón	5,4
Asturias	6,6
Canarias	11,9
Cantabria	8,8
C. y León	19,7
C. La Mancha	5,7
Catalunya	10,6
C. Valenciana	9,3
Extremadura	5,5
Galicia	8,0
Illes Balears	9,9
La Rioja	7,3
Madrid	8,1
Murcia	8,1
Navarra	5,1
Euskadi	10,9

Tabla 5 - Tiempo medio de duración de los recursos de apelación (civil)

PERSPECTIVA ECONÓMICA Y SOCIAL

Aspectos socioeconómicos de la ocupación

Por Alberto Gómez, Chief Economist de la Fundación

El fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas se ha intensificado en España en los últimos años. Sin embargo, ni es nuevo ni es exclusivo de nuestro país. Sus orígenes se remontan al nacimiento del movimiento hippie en la década de los años 60 en Estados Unidos, y sólo llegó a España de manera tardía en la década de los años 80, tras la transición a la democracia. A pesar de que en sus inicios el fenómeno de la ocupación tuvo una incidencia limitada en España y no se le daba apenas importancia, su crecimiento casi exponencial en la última década han disparado la preocupación social por este delito, en realidad codificado en dos, el allanamiento de morada y la usurpación de vivienda.

Interés a lo largo del tiempo



9.1. Preocupación social La gráfica del interés a lo largo del tiempo mostrado por Google de la palabra *okupas*, con la que se define de manera informal a las personas que cometen estos dos delitos, muestra una tendencia creciente. El fenómeno alcanzó su máximo interés en mayo del año 2020, dos meses después del inicio de la pandemia de Covid-19, cuando el Gobierno aprobó una serie de medidas orientadas a proteger a los inquilinos de viviendas en alquiler. Entre estas medidas se incluía la prohibición de los desalojos forzados de los arrendatarios que incumplieran sus obligaciones de pago, así como moratorias de pago y la concesión de prórrogas extraordinarias de los contratos de alquiler para familias consideradas en situación vulnerable. Su aprobación generó una razonable oleada de preocupación por parte de los arrendadores de vivienda ante la situación de inseguridad jurídica en la que se encontraban y la imposibilidad de ejercer los cobros que les correspondían. Las citadas medidas poseían carácter extraordinario, pero se extendieron en varias ocasiones, algunas hasta finales del año 2022, otras, hasta la actualidad. A pesar de ello, la preocupación por la ocupación ilegal se redujo notablemente durante el otoño del año 2022, aunque sin alcanzar los bajos niveles previos a la pandemia. Por último, se produjo un nuevo pico de interés en el verano del año 2023 como consecuencia de la mediatización de varios casos de ocupación. La preocupación por parte de los particulares ha generado también la acción de las administraciones públicas, algunas de las cuales (tanto ayuntamientos como comunidades autónomas) han creado oficinas contra la ocupación y han difundido protocolos de actuación ante este delito.

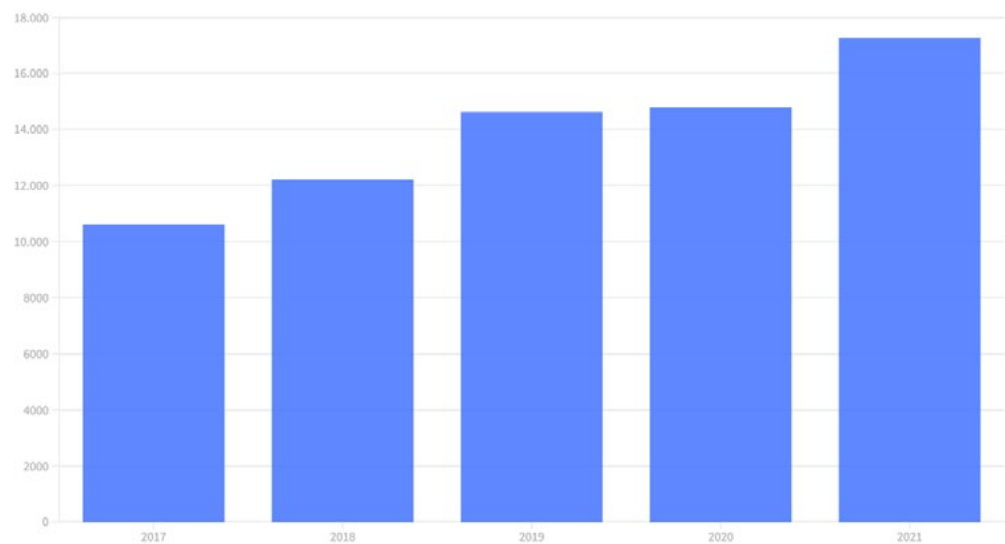
La preocupación sobre un fenómeno social no siempre supone su existencia en el mismo grado, y en el caso de la ocupación, la falta de estadísticas oficiales y públicas dificulta conocer hasta qué grado dicha preocupación es justificada o no. Podría ser que la amplia cobertura mediática de ciertos casos de ocupación y su viralización en las redes sociales hubiera hecho que el fenómeno de la ocupación se sobreestimara y generara una especie de histeria colectiva injustificada.

9.2. Proliferación de denuncias y falta de medidas efectivas El principal dato para cuantificar este fenómeno es el número de denuncias por ocupación de inmuebles, dato en el que se engloban las denuncias por usurpación de vivienda —ocupación de una casa o local vacío y al que no se da uso— y allanamiento de morada —ocupación de una vivienda habitada o un local en uso—. Los datos del Ministerio del Interior publicados por las webs EPdata.es y Maldita.es demuestran un crecimiento de las denuncias por ocupación desde el año 2017, con especiales incrementos en los años 2018, 2019 y 2021.



De hecho, parece ser que lo único que ha ralentizado o pospuesto este problema ha sido la pandemia. En los años 2018 y 2019 las denuncias por ocupación crecieron un 15% y un 20% respectivamente. Este crecimiento se frenó en seco en el año 2020, cuando se situó en el 1%, probablemente como consecuencia de medidas como los confinamientos, los toques de queda y las limitaciones a la movilidad. Tras esto, la tendencia parece haberse reanudado y los datos demuestran un crecimiento del 17% en el año 2021. En suma, las denuncias por ocupación fueron un 66% superiores en el año 2021 respecto al año 2015.

Denuncias por ocupación de inmuebles en España



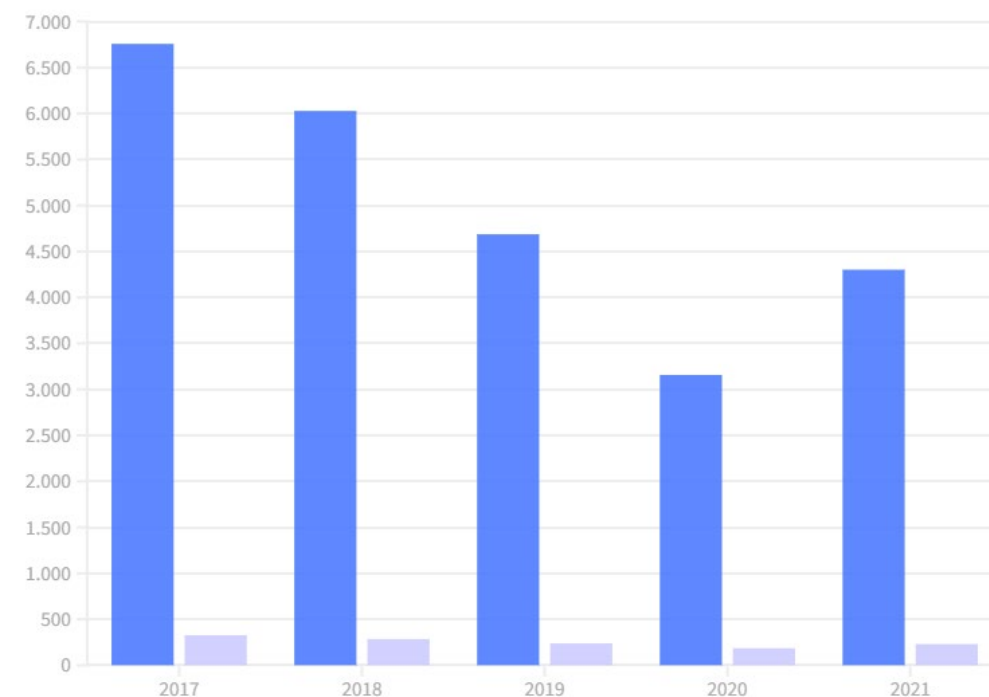
Fuente: Ministerio del Interior • Estos datos no distinguen entre usurpaciones de vivienda y allanamientos de morada, que son dos delitos distintos



Como nota metodológica, cabe mencionar que las denuncias por ocupación no son un indicador completamente preciso de la dimensión de este fenómeno. La falta de protección jurídica de los propietarios de vivienda ante la ocupación ha hecho que muchos de ellos, víctimas de este delito, busquen mecanismos alternativos a la ley para resolver la situación. Uno de ellos es la contratación de servicios de empresas especializadas en la desocupación de inmuebles. Al optar por esta vía de resolución, muchas víctimas de esta situación deciden no denunciar el allanamiento o la usurpación ante las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, a sabiendas de que esto no solucionará su problema y de que puede entorpecer la actuación de las empresas de desocupación. Otras víctimas deciden actuar por su cuenta ante el problema. Por otro lado, la ocupación de algunas viviendas cuyos dueños son bancos, empresas inmobiliarias, etc. Que no hacen uso de esta, puede hacer que la ocupación pase desapercibida. La existencia de estas situaciones indica que el número de casos de ocupación es casi con total probabilidad superior al de las denuncias.

La falta de medidas contundentes para paliar este problema permite que la situación siga agravándose. Aun así, a la espera de datos para el segundo semestre del año 2022, los del primero son halagüeños. El número de denuncias por ocupación fue 10.220 en el primer semestre del año 2022, un 5% inferior al dato del mismo periodo del año 2021 (10.807). Otro indicador interesante es el número de personas condenadas por ocupación.

Personas condenadas por los delitos de **usurpación de vivienda** y de **allanamiento de morada**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

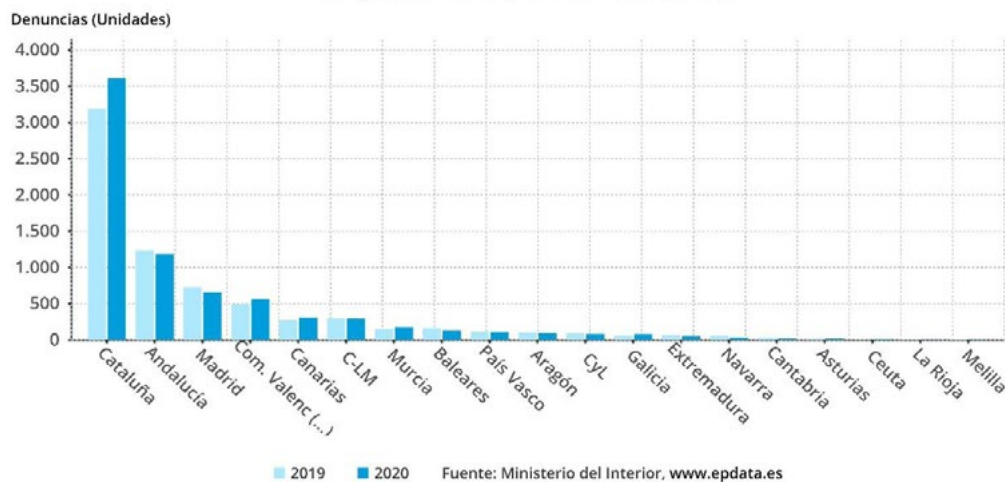


Como podemos observar, la evolución del dato de condenados no se corresponde con la del dato de denuncias. El número de condenados ha caído con fuerza entre los años 2017 y 2020, impulsado por la reducción de los condenados por usurpación de vivienda. ¿A qué se debe

esta divergencia en los datos? Varias pueden ser las razones detrás de esto. Por un lado, es posible que una mayor condescendencia por parte del Estado con este tipo de delitos en los últimos años haya ralentizado los procesos judiciales y suavizado los criterios de las condenas, pero esto es sólo una hipótesis y realmente no podemos dar respuesta a esta pregunta con los datos de los que disponemos. Otra hipótesis es la posible existencia de denuncias falsas que explicaría la falta de condenados, cosa que parece muy poco probable y carece de incentivos y de sentido para este tipo de delitos.

Denuncias presentadas por ocupación ilegal hasta el primer semestre de 2020 por comunidades autónomas

Comparación con el primer semestre de 2019

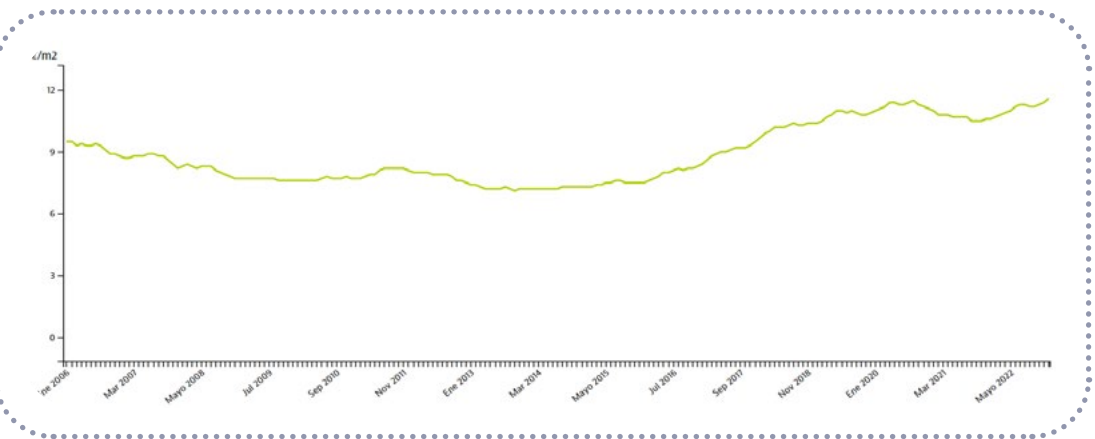


Las denuncias por ocupación se concentran, como es razonable, en las comunidades autónomas más pobladas. Destaca el dato presentado por Cataluña, región en la que en el primer semestre del año 2020 hubo 3.611 denuncias por ocupación (más de un tercio del total nacional), un 13,20% más que en el primer semestre del año anterior. El dato no muestra la ralentización de las ocupaciones observada en el resto del país durante la pandemia, y contrasta con el dato de comunidades autónomas con similar población como Andalucía (700.000 habitantes más) o Madrid (1 millón de habitantes menos).

9.3. Magnitud económica y mercado de alquiler En la actualidad, la Plataforma de Afectados por la Ocupación estima que existen más de 100.000 viviendas ocupadas en todo el país. La dificultad para expulsar a los ocupas de las viviendas ha puesto a España en el centro de esta cuestión a nivel internacional.

La dimensión de este problema, aunque incierta, y la falta de herramientas jurídicas eficientes para hacerle frente tienen unas consecuencias económicas extraordinarias para nuestro país, especialmente en el mercado de la vivienda.

Los precios de los alquileres en España siguen una evolución similar a las denuncias por ocupación. Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en los años 2007 y 2008, los alquileres alcanzaron su valor mínimo de 7,1 euros por metro cuadrado en octubre de 2013. Desde entonces, los precios no han cesado en su ascenso. Este se intensificó a partir de 2016, y sólo se vio frenado durante la pandemia. Desde enero del año 2022, los precios se han disparado, y sólo en ese año aumentaron en un 7,6%, pasando de los 10,6 a los 11,4 euros por metro cuadrado.



El inicio de este año 2022 muestra ya signos de que este crecimiento va a continuar con fuerza. En el mes de enero, los alquileres aumentaron un 1,5%, alcanzando su valor máximo de la serie histórica en 11,6 euros por metro cuadrado.

Las causas de este crecimiento de los precios son múltiples. Sin embargo, parece estar asociado a una importante reducción de la oferta de vivienda en alquiler, la cual tiene como una de sus causas el miedo a la ocupación de las viviendas. La oferta de vivienda en alquiler se ha reducido en torno a un 50% en los últimos dos años. Esto se debe a una combinación de medidas y regulaciones con efectos no intencionados. Las diversas intervenciones del Gobierno en el mercado del alquiler, como los límites a los alquileres o a la actualización de estos o la posibilidad para los inquilinos de prorrogar los contratos sin posibilidad de que se revisen los precios, están imposibilitando a los tenedores de vivienda sacar los rendimientos esperados de sus viviendas. Estas expectativas de menores ingresos cambian los resultados del análisis coste-beneficio de los propietarios, y hacen que alquilar sus viviendas sea mucho menos atractivo. Simplemente, para muchos ex-arrendadores los potenciales beneficios de alquilar sus viviendas ya no compensan los riesgos, el principal de ellos, la ocupación. No tienen mucho margen de actuación ante el impago de los inquilinos. Conocen cómo operan las mafias de la ocupación y saben que publicitar su vivienda en alquiler puede atraerlas. Saben que, en el caso de ser ocupada, deberán entrar en procesos judiciales largos y complejos, incurrirán en elevados costes y además su vivienda se usará de manera dudosa y perderá valor. La situación les incentiva a destinarla a otros usos, ya sea su venta, su tenencia como segunda vivienda, etc.

Una situación similar sucede con otros tenedores de vivienda diferentes a los particulares, como los bancos. La mayor parte de las viviendas ocupadas son propiedad de instituciones bancarias o fondos de inversión, según el Institut Cerdà. La situación de inseguridad jurídica en la que se encuentran estos propietarios ante las situaciones de ocupación desincentivan completamente la inversión en vivienda y la promoción de obra nueva.

De la misma manera, la ocupación de viviendas habituales de particulares tiene costes enormes para ellos. En primer lugar, estas per-

sonas deben adaptarse a su nueva situación incurriendo en elevados costes de alojamiento temporal, con un horizonte temporal dudoso. Esto supone una ineficiencia en la asignación de sus recursos. Además, las víctimas de ocupación no pueden cortar los suministros de agua y electricidad de sus viviendas ocupadas, teniendo que asumir esos costes. Estos suministros quedan a disposición de alguien que no asume los costes de su consumo, generando una ineficiencia adicional.

Todos estos efectos se manifiestan desincentivando la puesta en alquiler de las viviendas y la inversión en nuevas viviendas. Agravan el problema de la escasez de vivienda en España, con todas las consecuencias socioeconómicas y demográficas que genera.

Por otro lado, la concentración de ocupas o de viviendas ocupadas, lleva a la degradación de los barrios y a una considerable pérdida de valor no sólo de los inmuebles ocupados, sino la de todos los de la zona en la que proliferan.



RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA EN MATERIA DE OCUPACIÓN

La Fundación para el Avance de la Libertad propone a las administraciones públicas, a las fuerzas políticas, a los agentes sociales y al conjunto de la sociedad civil las siguientes recomendaciones de política pública en materia de ocupación ilegal de viviendas:

- ➔ **1. Reforma constitucional, legislativa y normativa.** Refuerzo del derecho de propiedad privada en la Constitución, sustituyendo su redacción actual, que ofrece una protección insuficiente, e incorporación de este derecho a la sección correspondiente a los derechos fundamentales e inalienables de la persona. La reforma legislativa y normativa debe orientarse a la protección de la propiedad inmobiliaria y a la expulsión inmediata de los ocupantes ilegales. Reforma, en especial, del art. 202 del Código Penal y excepción de los efectos del concepto jurídico de “morada” por arrendamiento cuando los inquilinos persistan en una situación prolongada de impago. Eliminación de los efectos del concepto jurídico de “morada” cuando esta se haya obtenido por ocupación ilegal.
- ➔ **2. Empadronamiento.** Prohibición a los ayuntamientos de empadronar a personas en viviendas ocupadas, y a todas las administraciones públicas y empresas privadas de prestar servicios o suministros a viviendas en situación de ocupación ilegal.

- ➔ **3. Menores *okupas*.** Protección a la infancia utilizada como escudo de las ocupaciones ilegales, mediante la retirada provisional inmediata de la custodia al detectarse menores en una vivienda ocupada, y traslado a instituciones adecuadas bajo tutela judicial.
- ➔ **4. Agravamiento de penas y nuevos agravantes.** Aumento del reproche penal y de las correspondientes penas aplicables por la ocupación ilegal de una vivienda. Además, nuevo agravante específico por ocupación ilegal para todos los delitos asociados a la misma: violencia contra los propietarios, vecinos, testigos y fuerza pública; destrozos cometidos contra el inmueble y sus enseres y contra las zonas comunes de la finca; resistencia al desalojo; tráficos ilícitos en la vivienda; reincidencia y otros. Exclusión definitiva de los procedimientos de realojo o asignación de viviendas sociales para quienes durante los procesos correspondientes incurran en la ocupación ilegal de viviendas, ya pertenezcan o no al parque de viviendas sociales de las administraciones públicas.
- ➔ **5. Autodefensa.** Mejoras en el derecho de autodefensa para los propietarios (respecto a su propia integridad física pero también extendiéndolos a la protección del bien usurpado), en previsión de posibles altercados con los *okupas*, de manera que su actuación correcta quede especialmente amparada.
- ➔ **6. Oficinas de atención.** Refuerzo de la atención integral especializada a víctimas de ocupación mediante la generalización de las oficinas específicas, y especial atención a las víctimas extranjeras (turismo residencial) en las zonas donde proceda.
- ➔ **7. Medidas sociales** de protección a las víctimas de ocupación ilegal y en especial a las personas mayores, incluyendo:

- ➔ Condonación de las deudas tributarias y otras deudas de los propietarios con las administraciones autonómica y estatal que se deriven directamente de la ocupación ilegal, en atención a la merma correspondiente en la explotación de la vivienda.
- ➔ Obligación a los ayuntamientos de establecer mecanismos de moratoria y condonación del IBI en situaciones de larga ocupación ilegal, incluidas las de “inquietud ocupación”.
- ➔ Medidas de apoyo a la cancelación de deudas privadas con suministradores y otros si son directamente imputables a la acción de los *okupas*.
- ➔ Mejoras en la legislación del seguro para facilitar la aparición de pólizas que protejan a los propietarios contra la eventual inexplorabilidad temporal de sus viviendas provocada por la ocupación ilegal.
- ➔ Personación de los municipios o comunidades autónomas como acusación en los casos de ocupación ilegal de viviendas, para así reforzar la posición del propietario víctima de ocupación ilegal.

- ➔ **8. Empresas de desocupación.** Regulación garantista de las empresas de desocupación en la medida en que, pese a la adopción de las medidas recogidas en el presente decálogo, continúen operando en el mercado. En especial, persecución de posibles fraudes por colusión con las mafias de la ocupación ilegal.
- ➔ **9. Opinión pública.** Refuerzo de las medidas de sensibilización ciudadana sobre la lacra de la ocupación ilegal y los daños que ocasiona a la sociedad.

DIRECTORIO PARA VÍCTIMAS DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

El presente directorio recoge las principales entidades de diversa índole que pueden resultar de utilidad a quienes se encuentren en riesgo de ocupación o ya la hayan sufrido. Además de las referencias incluidas, recuerde que siempre tiene disponibles los teléfonos 112 (emergencias), 091 (Policía Nacional) y 062 (Guardia Civil).

Además de las administraciones públicas especializadas (oficinas antiocupación), podrán dirigirse al Defensor del Pueblo y/o a los servicios de “ombudsman” equivalentes de las comunidades autónomas aquellas víctimas de ocupación que, en el transcurso del incidente correspondiente, hayan visto conculcado algún derecho fundamental.

A. Principales organizaciones de víctimas de ocupación	92
B. Asociaciones vecinales	93
C. Cámaras de la propiedad urbana	101
D. Administraciones públicas especializadas	107
E. Bufetes de abogados especializados	111
F. Empresas de desocupación	117
G. Medidas de prevención de la ocupación ilegal	123

Estas organizaciones están constituidas por las propias víctimas del fenómeno de ocupación ilegal de propiedades inmobiliarias, y pueden prestar asistencia o apoyo a otras víctimas además de realizar una labor de concienciación ciudadana y de presión ante las administraciones públicas para que combatan efectivamente la lacra de la ocupación.

➤ **Asociación Española contra la Ocupación (AEKO)**

✉ info@aeko.es

🌐 <https://aeko.es/>

➤ **Organización Nacional de Afectados por la Ocupación (ONAO)**

✉ info@onao.es

🌐 <https://www.onao.es/>

📍 C/ del General Weyler, nº 128 (Badalona, Barcelona)

➤ **Plataforma de Afectados por la Ocupación**

✉ leyantiocupas@gmail.com

☎ 642456426

🌐 <https://www.leyantiocupas.com>

Recogemos una selección de las principales asociaciones de vecinos en zonas con alto índice de ocupación ilegal de viviendas. En muchos casos, estas asociaciones pueden resultar de ayuda y en todo caso es conveniente que las víctimas pongan en su conocimiento la ocupación para que la tengan en cuenta.

➤ **Federación de Asociaciones de Vecinos Consumidores y Usuarios de Albacete**

✉ admin@fava-albacete.org

☎ 967242500 – 605925624

🌐 <https://fava-albacete.org/>

📍 C/ Mayor, nº 73 (Albacete)

➤ **Federación de AA.VV de A Coruña y Área Metropolitana**

✉ favacoruna@favacoruna.org

☎ 981171185

🌐 <https://favacoruna.es/es/>

📍 Avda. Glasgow, 7 (A Coruña)

➤ **Federació d'Associacions de Veïns de Badalona**

✉ favbdn@confavc.cat

☎ 933970553

🌐 <https://favbdn.org/>

📍 C/ Marina, nº 63 (Badalona, Barcelona)

➤ **Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya**

✉ veins@confavc.cat

☎ 932688980

🌐 <https://confavc.cat/>

📍 C/ Rambla de Santa Mònica, nº 10 (Barcelona)

➤ **Fedaració d'Associacions Veïnals de Barcelona**

✉ favb@favb.cat

☎ 934127600

🌐 <https://www.favb.cat/>

📍 C/ Obradors, nºs 6-8 (Barcelona)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Bilbao**

✉ faavvbilbao@gmail.com

🌐 <http://www.bakarra.net/cms/>

➤ **Confederación de Asociaciones vecinales de Castilla la Mancha**

✉ contacto@caveclm.es

☎ 925214002

🌐 <https://www.caveclm.es/>

➤ **Federación de Asociaciones de Vecinos de Córdoba**

✉ alzahara@al-zahara.com

☎ 957764495

🌐 <https://al-zahara.com/>

📍 C/ Ronda del Marrubial (Córdoba)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Elche**

✉ federacionvecinoselche@yahoo.es

☎ 678589863

🌐 <https://federacionvecinoselche.org/>

📍 C/ José Grau Niños, nº 39 (Elche, Alicante)

➤ **Federació Local d'Associacions de Veïns de Gandia**

✉ info@fedaveins.org

☎ 671503335

🌐 <http://fedaveins.org/>

📍 C/ Cervantes, nº 22 (Gandía, Alicante)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Gijón**

✉ favgijon@gmail.com

☎ 985165638

🌐 <http://www.favgijon.com>

📍 (Gijón, Asturias)

➤ **Federación Provincial de AA.VV de Granada**

✉ federacion@ciudad.granada.org

☎ 958283287

🌐 <https://ciudad.granada.org/>

📍 Plaza de la Ilusión s/n (Granada)

➤ **Federació AA.VV l'Hospitalet**

✉ favhospi@confavc.cat

☎ 934385938

📍 C. Peníscola, 14 (Hospitalet del Llobregat, Barcelona)

➤ **Federación AA.VV de Lugo**

✉ fedveclucusa@gmail.com

☎ 982203721

🌐 <https://federacionvecinallucense.wordpress.com/>

📍 C/ Luis Ameijide nº 10 (Lugo)

➤ **Asociaciones Vecinales Federación Regional de Madrid**

✉ fravm@aavvmadrid.org

☎ 917252909

🌐 <https://aavvmadrid.org/>

📍 C/ San Cosme y San Damián, nº 24 (Madrid)

➤ **Federación Provincial AA.VV Solidaridad Málaga**

✉ fedsolidaridad@hotmail.com

☎ 952339481

🌐 <https://www.facebook.com/SolidaridadMalaga/>

📍 C/ Sherlock Holmes, local 3 (Málaga)

➤ **Federación AA.VV de Murcia**

✉ info@favmurcia.es

☎ 968218763

🌐 <http://favmurcia.es/>

📍 Plaza Bohemia, nº 1 (Murcia)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Ourense**

☎ 988372882

🌐 <http://federacionlimiar.org/es/>

📍 Galerías proyflem, local 14B (Ourense)

➤ **Federació de Associacions de Veïns de Palma**

✉ federacioveinspalma@gmail.com

☎ 971178555

🌐 <https://federacioveinspalma.org/>

📍 C/ Cuba, nº 8 (Palma, Baleares)

➤ **Federació d'Associacions Veïnals de Sabadell**

✉ favsabadell@gmail.com

☎ 937260904

🌐 <https://favsabadell.cat/>

📍 C/ de la Lusitània, nº 3 (Sabadell, Barcelona)

➤ **Federación de Vecinos de Salamanca**

✉ fevesa.salamanca@gmail.com

☎ 923211749

🌐 <https://fevesa.es/>

📍 Plaza Maestro Luna, nº 11 (Salamanca)

➤ **Federación Cántabra de Asociaciones de Vecinos**

✉ info@fecavsantander.es

☎ 620806146

🌐 <http://fecavsantander.es/>

📍 C/ General Dávila, nº 89 (Santander, Cantabria)

➤ **Federación Local de Entidades Vecinales de Sevilla**

✉ aavvsevilla@gmail.com

☎ 954035388

🌐 <http://www.aavvfeves.es/>

📍 C/ Resolana, nº 8 (Sevilla)

➤ **Federació de Associacions de Veïnals de València**

✉ faavv@faavv.es

☎ 963840128

🌐 <https://faavv.es/es/>

📍 C/ de Enguer, s/n (Valencia)

➤ **Confederació d'Associacions Veïnals de la Comunitat Valenciana**

✉ cavecova1997@gmail.com

☎ 963107124

🌐 <https://www.cavecova.es/>

📍 C/ de la Mare Vella, nº 15 (Valencia)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Valladolid**

✉ federacion@vecinosvalladolid.org

☎ 983305148

🌐 <https://www.vecinosvalladolid.org/>

📍 C/ Vega, nº 18 (Valladolid)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Vigo**

☎ 619758343

🌐 <https://www.facebook.com/FederacionFavec>

📍 Praza da Princesa, nº 7 (Vigo, Pontevedra)

➤ **Federación de Asociaciones de Vecinos de Vila-real**

✉ favv@ono.com

☎ 622619200

🌐 <https://www.vila-real.es/>

📍 Plaça de la Vila, nº 3 (Villareal, Castellón)

➤ **Federación de Asociaciones Vecinales de Villaviciosa**

✉ info@faavvi.org

☎ 985893346

🌐 <https://faavvi.org/>

📍 C/ Asturias, nº 22 (Villaviciosa, Asturias)

➤ **Federación de AA.VV de Vitoria y Álava**

☎ 626326101

🌐 <https://vecinosva.org/>

📍 C/ San Ignacio de Loyola, nº 8 (Vitoria, Álava)

➤ **Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza**

✉ fabz@fabz.org

☎ 976393305

🌐 <https://barrioszaragoza.org/>

📍 C/ San Vicente de Paul, nº 26 (Zaragoza)

Recogemos igualmente una selección de las principales cámaras de la propiedad en zonas con un problema de ocupación ilegal de viviendas particularmente grave. Es conveniente que las víctimas pongan en su conocimiento la ocupación para que la tengan en cuenta y puedan presionar a la Administración. En muchos casos, además, las cámaras podrán prestar algún grado de asesoramiento a los propietarios.

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Cádiz**

✉ info@camaraurbanacadiz.es

🌐 <https://camaraurbanacadiz.es/>

📍 C/ Emilio Castelar, nº 20 (Algeciras, Cádiz)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Ávila**

✉ avila@camarascastillayleon.com

☎ 920216596

🌐 <https://camaraurbanaavila.es/>

📍 C/ Martín Carramolino, nº 10 (Ávila)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Badalona**

✉ info@cambrabadalona.com

☎ 933841407

🌐 <https://cambrabadalona.com/web/>

📍 C/ Eduard Flò, nos 1-3 (Badalona, Barcelona)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Barcelona**

✉ info@cpubcn.com

☎ 932954900

🌐 <https://www.cpubcn.com/>

📍 Via Laietana, nº 22 (Barcelona)

➤ **Asociación Cámara urbana de Bizkaia**

✉ secretaria@asociacioncamaraurbana.com

☎ 944237198

🌐 <https://www.asociacioncamaraurbana.com/>

📍 C/ Marqués del Puerto, nº 4 (Bilbao, Bizkaia)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Burgos**

✉ info@camarapropiedadburgos.com

☎ 947201754

🌐 <http://camarapropiedadburgos.com/>

📍 Plaza de la Libertad, nº 9 (Burgos)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Girona**

✉ girona@cambrapropietat.net

☎ 972200616

🌐 <https://www.cambrapropietatgirona.com/>

📍 C/ Narcís Giralt, nº 50 (Sabadell, Barcelona)

➤ **Cambra de la propietat urbana l'Hospitalet del Llobregat**

✉ info@cpulh.com

☎ 933370002

🌐 <https://www.cpulh.com/>

📍 C/ Rambla Just Oliveras, nº 62 (L'Hospitalet del Llobregat, Barcelona)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Huelva**

✉ info@propiedadurbanahuelva.com

☎ 674055126

🌐 <https://www.propiedadurbanahuelva.com/>

📍 Alameda Sundheim, nº 2 (Huelva)

➤ **Cámara de la Propiedad Urbana de León**

✉ leon@camarascastillayleon.com

☎ 987251211

📍 C/ Santa Nonia, nº 6 (León)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Lleida**

✉ lleida@cambrapropbcn.com

☎ 973270477

📍 Avda. Madrid, nº 20 (Lleida)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Madrid**

✉ info@tupropiedadurbana.com

☎ 915751287

🌐 <https://tupropiedadurbana.com/>

📍 C/ Velazquez, nº 27 (Madrid)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Mataró i el Maresme**

✉ info@cambrapropietat.cat

☎ 937985057

🌐 <https://www.cambrapropietat.cat/>

📍 C/ de la Riera, nº 161 (Mataró, Barcelona)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Castilla y León**

✉ consejo@camarascastillayleon.com

☎ 979740268

🌐 <https://www.camarascastillayleon.com/>

📍 C/ Mayor, nº 59 (Palencia)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Reus**

✉ info@cpubcn.com

☎ 932954900

🌐 <https://www.cpubcn.com/>

📍 Via Laietana, nº 22 (Barcelona)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Sabadell i Comarca**

✉ cambra@cpropietatsbd.com

☎ 937250924

🌐 <https://cpropietatsbd.com/>

📍 C/ Narcís Giralt, nº 50 (Sabadell, Barcelona)

➤ **Cámara de la Propiedad Urbana de Salamanca**

✉ salamanca@camarascastillayleon.com

☎ 923217044

📍 Plaza de la Constitución, nº 7 (Salamanca)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Segovia**

✉ segovia@camarascastillayleon.com

☎ 921433661

🌐 <https://camarascastillayleon.com/>

📍 C/ Los Almendros, nº 3 (Segovia)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Sevilla**

✉ info@propiedadurbanasevilla.com

☎ 954211600

🌐 <https://www.camarapropiedadsevillacom/>

📍 C/ Imagen, nº 6, 3º (Sevilla)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Soria**

✉ soria@camarascastillayleon.com

☎ 975233627

🌐 <https://camarapropiedadsoria.com/>

📍 C/ Sagunto, nº 10 (Soria)

➤ **Cambra de la propietat urbana de Tarragona**

✉ info@cambrapropietat.org

☎ 977242912

🌐 <https://www.cambrapropietat.org/>

📍 C/ Méndez Núñez, nº 23 (Tarragona)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Valladolid y provincia**

✉ valladolid@camarascastillayleon.com

☎ 983307071

🌐 <https://campruva.es/>

📍 Plaza de España, nº 13 (Valladolid)

➤ **Cámara de la propiedad urbana de Zamora y Provincia**

✉ zamora@camarascastillayleon.com

☎ 980534765

🌐 <https://www.camaradelapropiedaddezamora.es/es/>

📍 C/ Pelayo, nº 15 (Zamora)

Ante la gravedad y generalización del problema de ocupación ilegal de viviendas, muchas administraciones locales (ayuntamientos y diputaciones, cabildos o consejos insulares y comarcales) y diversas comunidades autónomas están considerando la puesta en marcha de oficinas de atención integral al propietario. Estas oficinas pueden ayudar enormemente a las víctimas, incluso evitando la necesidad de acudir a una empresa de desocupación. En todo caso, este listado es incompleto ya que al cierre de la guía son numerosas las administraciones públicas que están trabajando en la habilitación de este servicio. Por ello, recomendamos a los afectados ponerse en contacto con su administración local o autonómica para que les dirija a la oficina de atención existente en su zona. También las asociaciones de víctimas de ocupación podrán informar al propietario sobre la oficina anti-ocupación que, en su caso, haya sido constituida en su zona de residencia.

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Almería**

✉ said.almeria.cfiot@juntadeandalucia.es

☎ 950158350

📍 C/ Hermanos Machado, nº 4 (Almería)

➤ **Unitat Central d'Intervenció en Conflictes d'Habitatge**

📍 Barcelona, Girona, Lleida, Tarragona

➤ **Unitat Domus**

📞 617396669

📍 Badalona (Barcelona)

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Cádiz**

✉ said.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es

📞 956006379

📍 Plaza de Asdrúbal s/n, Edificio Junta de Andalucía (Cádiz)

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Córdoba**

✉ said.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es

📞 957736432

📍 C/ Tomas de Aquino (Córdoba)

➤ **Servicio de asesoramiento contra la okupacion de la Xunta**

📞 900121221

📍 Galicia

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Granada**

✉ said.granada.cfiot@juntadeandalucia.es

📞 958145287

📍 C/ Joaquina Eguaras, nº 2 (Granada)

➤ **Oficinas Antiocupación Castilla y León**

✉ consejo@camarascastillayleon.com

📞 979740268

🌐 <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/oficinas-antiocupacion.html>

📍 Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid, Zamora

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Huelva**

✉ consultasocupacionilegal@reicaz.es

📞 959526407

📍 Avenida de la Ría, nº 8 (Huelva)

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Jaén**

✉ said.jaen.cfiot@juntadeandalucia.es

📞 953001417

📍 Paseo Santa María del Valle, nº 6 (Jaén)

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Málaga**

✉ said.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es

📞 951038356

📍 Plaza San Juan de la Cruz, nº 2 (Málaga)

➤ **Oficina Antiocupación Comunidad de Madrid**

☎ 900205112

🌐 <https://www.comunidad.madrid/servicios/seguridad-emergencias/telefono-112-ocupacion-900-205-112>

📍 Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de la capital.

➤ **Región de Murcia**

✉ alertaokupa@carm.es

📍 Murcia

➤ **Asesoramiento contra la ocupación ilegal Sevilla**

✉ said.sevilla.cfiot@juntadeandalucia.es

☎ 955057100

📍 Plaza de San Andrés, nºs 2 y 4 (Sevilla)

➤ **Servicio de Asistencia Jurídica a Afectados por la Ocupación Ilegal de Inmuebles Zaragoza**

✉ consultasocupacionilegal@reicaz.es

☎ 650662430

📍 Zaragoza

Los siguientes despachos de abogados se ocupan única o especialmente de situaciones de ocupación ilegal de viviendas y pueden aconsejar a los propietarios sobre las acciones legales correspondientes en cada caso.

➤ **Gómez-Camínero Abogados**

✉ abogados@gomez-caminero.es

☎ 924240251

🌐 <https://www.gomez-caminero.es/>

📍 Avda. Juan Carlos I, nº 6 (Badajoz)

➤ **Abogados Desahucios Barcelona**

✉ desahucios@abogadosdesahucios.barcelona

☎ 935008383

🌐 <https://abogadosdesahucios.barcelona/abogados-okupas/>

📍 C/ Roger de Llúria, nº 147 (Barcelona)

➤ **Habitat Abogados**

✉ info@habitat-abogados.com

☎ 931254995

🌐 <https://www.habitat-abogados.com/>

📍 Via Laietana, nº 36 (Barcelona)

➤ **Legal Drop Servicing**

- ✉ legaldropservicing@gmail.com
- ☎ 626081693
- 🌐 <https://ocupacionilegal.com/>
- 📍 C/ Gran de Gracia, nº 51 (Barcelona)

➤ **RASL Abogados**

- ✉ despacho@raslabogados.com
- ☎ 944239468
- 🌐 <https://www.abogadodesahucibilbao.com/okupacion>
- 📍 C/ Alameda Mazarredo, nº 47 (Bilbao, Bizkaia)

➤ **Alba & Luna Abogados**

- ✉ albaylunaabogados@gmail.com
- ☎ 952561744
- 🌐 <https://abogadosenbenalmadena.es/abogados-desahucio-de-okupas/>
- 📍 C/ Las Flores , nº 1 (Benalmádena, Málaga)

➤ **Confinia**

- ✉ info@confinia.es
- ☎ 918056672
- 🌐 <https://confinia.es/>
- 📍 C/ Cristóbal Bordiú, nº 35 (Madrid)

➤ **Guzmán & Cubero**

- ✉ info@abogadosguzmancubero.es
- ☎ 918970458
- 🌐 <https://abogadosguzmancubero.es/abogados-desahucio-madrid>
- 📍 C / Poeta Joan Maragall (Madrid)

➤ **JR Abogados**

- ☎ 911289985
- 🌐 <https://jrabogados.es/abogado-okupas-madrid/>
- 📍 C/ de Velázquez, nº 27 (Madrid)

➤ **Álvarez Ramos Abogados**

- ✉ contacto@alvarezramosabogados.com
- ☎ 952916002
- 🌐 <https://www.alvarezramosabogados.com/abogados-desahucios-malaga/>
- 📍 C/ Cuarteles, nº 39 (Málaga)

➤ **Simarro García Abogados**

- ✉ despacho@simarroabogados.com
- ☎ 968733510
- 🌐 <https://simarroabogados.com/servicios/civil/deshucios/okupas/>
- 📍 C/ Portillo San Antonio (Murcia)

➤ **Jesús Martínez Junceda Abogados**

- ☎ 984110173
- 🌐 <https://martinezjunceda.es/abogado-especialista-en-desahucios/>
- 📍 C/ Uría, nº 48 (Oviedo, Asturias)

➤ **Raso Abogados**

- ✉ info@rasoyasociados.com
- ☎ 971724231
- 🌐 <https://www.rasoyasociados.com/desokupa-palma-mallorca/>
- 📍 C/ Joan Lluís Estelrich, nº 12 (Palma, Baleares)

➤ **Álvarez Abogados**

- ✉ info@alvarezabogadostenerife.com
- ☎ 922176510
- 🌐 <https://alvarezabogadostenerife.com/>
- 📍 C/ Teobaldo Power, nº 7 (Santa Cruz de Tenerife, Tenerife)

➤ **Santander Abogados**

- ✉ info@santanderabogados.com
- ☎ 942362849
- 🌐 <https://www.santanderabogados.com/abogados-desahucios-santander/>
- 📍 C/ Burgos, nº 11 (Santander, Cantabria)

➤ **Laterna Abogados**

- ✉ abogados@laternaabogados.com
- ☎ 881124027
- 🌐 <https://www.laternaabogados.com/abogados-desahucio-okupas-galicia/>
- 📍 C/ Doutor Teixeiro, nº 20 (Santiago de Compostela, A Coruña)

➤ **Kaiss Abogados**

- ✉ kaiss.abogados@gmail.com
- ☎ 661613675
- 🌐 <https://kaissabogadosevilla.es/abogado-desahucios-sevilla>
- 📍 Avenida Flota de Indias nº 16 (Sevilla)

➤ **Ius Valencia**

- ☎ 662611915
- 🌐 <https://iusvalenciaabogados.com/>
- 📍 C/ San Vicente Mártir, nº 85 (Valencia)

➤ **Patricia Gurpegui Abogada**

- ✉ pgurpegui@icava.org
- ☎ 722385327
- 🌐 <https://patriciagurpeguiabogada.es/>
- 📍 C/ Acera de Recoletos, nº 6 (Valladolid)

➤ **Pedro Antonio Gil Márquez Despacho Abogados**

✉ pedrog@pedrogilmarquez.es

☎ 976216060

🌐 <https://www.pedrogilmarquez.com/abogados-desahucio-express-zaragoza/>

📍 Paseo de la Independencia, nº 4 (Zaragoza)

➤ **Aboga2**

✉ info@aboga2.eu

☎ 915704234

🌐 <https://aboga2.eu/abogados-desahucios/desalojo-okupas/>

La Fundación recomienda la máxima prudencia en la contratación de estos servicios, e invita a los afectados a leer primero el capítulo 5.4 de esta guía. En todo caso, se recomienda igualmente acudir primero a las administraciones públicas especializadas en la materia, y en su caso a las asociaciones de víctimas y/o a bufetes de abogados especialistas en acciones contra la ocupación ilegal de viviendas.

➤ **Desokupa Rápido**

☎ 681067067

🌐 <https://desokuparapido.com/>

📍 C/ Ánimas, nº 13 (Alcantarilla, Murcia)

➤ **Servi Okupas**

✉ info@serviokupas.com

☎ 643581739

🌐 <https://serviokupas.com/>

📍 C/ Arquitecto Morell, nº 1 (Alicante)

➤ **D.I.O Express**

✉ info@desocupa24horas.es

☎ 900905374

🌐 <https://www.desocupa24horas.es/>

📍 Pza. As Atochas, nº 10 (A Coruña)

➤ Desahucios Barcelona

- ✉ info@desahuciosbarcelona.es
- ☎ 935129171
- 🌐 <https://www.desahuciosbarcelona.es/>
- 📍 C/ Muntaner, nº 320 (Barcelona)

➤ Desokupa

- ✉ info@desokupa.com
- ☎ 934943540
- 🌐 <https://www.desokupa.com/>
- 📍 Barcelona

➤ Desokupación Integral

- ✉ info@desokupacionintegral.com
- ☎ 900851541
- 🌐 <https://desokupacionintegral.com/>
- 📍 Plaça D´Ernest Llunch i Martín, nº 5 (Barcelona)

➤ Okupas Fuera

- ☎ 936774925
- 🌐 <https://okupasfuera.com>
- 📍 C/ Caspe, nº 37 (Barcelona)

➤ Ama Desokupa

- ✉ amendoza@amadesokupa.es
- ☎ 622868844
- 🌐 <https://amadesokupa.es/>
- 📍 C/ Puerta Real de España nº 1 (Granada)

➤ Desokupa y Recupera

- ☎ 919299349
- 🌐 <https://www.desokupayrecupera.es/>
- 📍 Av. Juan Gris, nº 2 (Madrid)

➤ Desokupacion Legal

- ✉ info@desokupacionlegal.com
- ☎ 916673119
- 🌐 <https://www.desokupacionlegal.com/>
- 📍 C/ de la Fuente del Berro, nº 20 (Madrid)

➤ Legitimus Desokupa

- ✉ contacto@legitimusdesokupa.com
- ☎ 670473073
- 🌐 <https://legitimusdesokupa.com/>
- 📍 Madrid

➤ Desokupa Ibérica

✉ desokupaiberica@desokupaiberica.com

☎ 656821930

🌐 <https://www.desokupaiberica.com/>

📍 C/ Ollerías, nº 27 (Málaga)

➤ Desocupaciones Mallorca

✉ info@desocupacionesmallorca.com

☎ 971961999

🌐 <https://desocupacionesmallorca.com/>

📍 Mallorca (Balears)

➤ Anti Okupa Tarraco

✉ antiokupatarraco@gmail.com

☎ 610371114

🌐 <https://www.antiokupatarraco.com/>

📍 C/ d'Agustí Sardà, nº 8 (Montroig del Camp, Tarragona)

➤ Seguro Anti Okupa

✉ info@seguroantiokupa.es

☎ 684410056

🌐 <https://seguroantiokupa.es/>

📍 Avda. de la Justicia, nº 6 (Murcia)

➤ Desokupa Canarias

✉ info@desokupacanarias.es

☎ 620206792

🌐 <https://desokupacanarias.es/>

📍 Calle Antonio María Manrique, nº 3 (Las Palmas de Gran Canaria)

➤ Grancan Desocupación

✉ info@grancandesokupacion.com

☎ 670353470

🌐 <https://grancandesokupacion.com/>

📍 C/ Alonso Quintero, nº 29 (Las Palmas de Gran Canaria)

➤ Fuera Okupas

✉ info@fueraokupas.com

☎ 900525608

🌐 <https://www.fueraokupas.com/>

📍 C/ Xàtiva, nº 25 (Valencia)

➤ SinOkupas Zaragoza

✉ info@sinokupaszaragoza.com

☎ 625319969

🌐 <https://www.sinokupaszaragoza.com/>

📍 Zaragoza

➤ **Desokupa Expres**

✉ info@desokupaexpres.com

☎ 645250976

🌐 <https://www.desokupaexpres.com/>

➤ **Desokupación 365**

✉ desokupacion365@gmail.com

☎ 688757676

🌐 <https://www.desokupacion365.com/>

➤ **MJ Desokupaciones**

✉ info@mjdesokupaciones.es

☎ 688757676

🌐 <https://mjdesokupaciones.es/>

En el mercado existe una amplia oferta de puertas anti-ocupación, alarmas, sensores, rejas y otras medidas de prevención de la ocupación. Aquí recogemos algunos fabricantes destacados. Recomendamos acudir en todo caso a ferreterías, instaladores de puertas y ventanas, empresas de seguridad integral del hogar y grandes cadenas como Brico Dépôt, Bricomar, Bricor, Cadena 88, Ferrokey, Leroy Merlin, etcétera, para recibir el asesoramiento necesario.

➤ **Puertas, ventanas, rejas y otras barreras**

➔ DoorClosed | www.puertantiokupas.es

➔ Eurosegur - Saebblue | www.eurosegur.com

➔ Ferresegur | www.ferresegur.es

➔ Sekdoor | www.sekdoor.com

➤ **Alarmas, sensores y videovigilancia**

➔ HomeGo | www.homego.es

➔ Instalamos Cámaras | www.instalamoscamaras.es

➔ Prosegur Hogar | www.prosegur.es

➔ Securitas Direct | www.securitasdirect.es

➔ Sumidelec | www.sumidelec.com



SOBRE LA FUNDACIÓN

La visión que inspira a la **Fundación para el Avance de la Libertad** (Fundalib) es la de unas sociedades humanas prósperas, organizadas mediante el orden espontáneo de la cultura y del mercado, y respetuosas de la libertad individual de todos sus integrantes. Esta visión se concreta en la siguiente declaración de misión, que es también un llamamiento a cuantos quieran unirse a nosotros en este esfuerzo:

Nuestra misión es promover el avance de la Libertad individual humana en todos sus aspectos y el éxito de las organizaciones y entidades que la impulsan y defienden.



En desarrollo de su misión, esta fundación liberal y libertaria organiza eventos y publica libros, informes y otros documentos así como material audiovisual. En particular, edita índices comparativos sobre la situación de la libertad en diversos ámbitos temáticos y geográficos. La revista mensual **AVANCE de la Libertad** llega a miles de lectores todos los meses. Los representantes de la Fundación participan en todo tipo de actos y acuden a los medios de comunicación. Los proyectos de la Fundación han recibido diversos premios europeos y mundiales. La Fundación forma parte de la Red Atlas, que agrupa a los institutos de pensamiento similares en todo el mundo, y es partner de instituciones como la **Fundación Friedrich Naumann** o el **European Liberal Forum**. Corren tiempos difíciles para la Libertad de todos. La Fundación necesita el apoyo y la implicación de cuantos simpatizan con la causa que defiende. La mejor manera es establecer una donación mensual o puntual en la página web: www.fundalib.org

En España la ocupación ilegal de pisos y casas es un fenómeno que siempre había existido, pero que ha llegado a ser en estos últimos años un problema generalizado y acuciante, hasta el punto de que se estima en más de cien mil el número de viviendas actualmente ocupadas: una crisis sin precedentes que provoca incalculables daños económicos a los particulares y a la sociedad en su conjunto.

Mediante esta guía, la Fundación para el Avance de la Libertad brinda a las personas en riesgo de ocupación de sus propiedades, y a quienes ya la han sufrido, un conjunto de consejos, recomendaciones y recursos para hacer frente a este problema, así como la visión de tres expertos respecto a los aspectos filosófico-políticos, jurídicos y económicos de esta lacra social que vulnera el derecho fundamental e inalienable de los ciudadanos a la propiedad privada.



**Un proyecto de la Fundación para el Avance de la Libertad
bajo los auspicios de Atlas Network**

www.fundalib.org | www.atlasnetwork.org