



# El fenómeno 'Okupa' ¿Quién tiene las llaves?

»Por **Miguel Manso**. Consultor de Comunicación.

Este reportaje puede iniciarse o bien por los números o bien por las personas. Cualquiera de los dos caminos conduce a la misma encrucijada. Si arrancamos con las personas, la abogada **Beatriz Fernández del Castillo** recuerda el caso de una madre sin recursos y con cuatro hijos menores a su cargo, uno de ellos lactante. El padre apenas pasaba dinero para la pensión alimenticia y ella estaba desempleada porque no tenía con quién dejar a dos de los niños, que aún ni siquiera estaban en edad escolar. Empujada por la precariedad de su situación, aceptó las llaves de una vivienda vacía que le entregó un desconocido a cambio de una cantidad de dinero. Ella sabía que aquel piso no pertenecía a ese hombre. Beatriz recuerda las palabras de la mujer en el juzgado: "No puedo hacer otra cosa, no puedo estar bajo un puente con cuatro menores".

En el otro bando, un hombre mayor que se vio forzado a desalojar a sus hijos para recuperar su casa. "Primero acudió a la vía civil y posteriormente a la penal porque, existiendo sentencia civil favorable, la vivienda volvió a ser ocupada por sus vástagos. Es cierto que se le dio la razón en ambos procesos, pero la duración en la tramitación le impidió acceder a su inmueble durante varios años", recuerda la letrada **Catiana Palau Escandell**.

Y si ya conocemos a algunas personas, examinemos los números. España ostenta el puesto de 'honor' por número de viviendas vacías en la Unión Europea: 3,4 millones, o lo que es lo mismo, cerca del 14% del parque inmobiliario nacional. Tres de cada diez casas deshabitadas en la UE





pertenecen a España. Sólo Francia, con dos millones, y Alemania, con 1,8 millones, se acercan a los niveles españoles.

Estos datos, recopilados por el diario británico *The Guardian*, corresponden a muchas construcciones vacacionales, pilar básico del *boom* inmobiliario español. El índice resulta especialmente descorazonador si se tiene en cuenta que en Europa hay cerca de 4,1 millones de personas que viven en la calle.

Quizá, la radiografía más certera del fenómeno 'okupa' sea la que ha elaborado el Instituto Cerdà. Según se desprende de su último estudio, existen más de 87.500 familias ocupando viviendas en España, cifra que equivale a 262.500 personas.

El Instituto Cerdà achaca estas cifras tan abultadas al déficit de parque dedicado a vivienda social; a que el número de hogares sin ningún tipo de ingresos ha crecido un 76% desde 2007; y a la desmesurada cantidad de edificios despoblados. Con este panorama, no es de extrañar que los desalojos de inmuebles por orden judicial se hayan duplicado desde 2008.

El informe pone de relieve que las ocupaciones conflictivas suponen entre el 10 y el 35% del total. Sin embargo, estos asentamientos espinosos generan impactos muy negativos en su entorno inmediato: inseguridad, ruido, actividad económica ilegal, deterioro del entorno urbano y su mobiliario, impacto sobre los comercios y expulsión de los vecinos originarios. En el plano más crematístico, las usurpaciones de casas entrañan una importante pérdida de valor de los inmuebles que, en el caso de los baleares, el Instituto Cerdà cifra en el 53%.

Después de entrevistar a regidores municipales, administradores de fincas y plataformas antidesahucios, el estudio destaca el amplio consenso en que la actual legislación "no es efectiva y que las posibles soluciones afectan a todos los agentes involucrados", aunque no consiguen consensuar soluciones. A modo de colofón, la fundación subraya que el problema de la ocupación "no se va a mitigar ni a resolver por sí solo".

En Baleares, y en Eivissa en particular, este fenómeno se ha visto agravado por el *boom* turístico y el alquiler va-

**El Instituto Cerdà cifra en entre un 10 y un 35% las ocupaciones conflictivas, aun cuando, dice, estos asentamientos espinosos generan impactos muy negativos en su entorno inmediato: inseguridad, ruido, actividad económica ilegal, deterioro del entorno urbano y su mobiliario, impacto sobre los comercios y expulsión de los vecinos originarios"**



## Alquileres que parecen a 'okupas', subarriendos y cómo garantizarse el cobro

Cada vez hay más propietarios que equiparan el impago de las rentas de alquiler con la 'okupación encubierta'. Juan Manuel y Joana sufrieron esta situación en sus propias carnes. Este matrimonio palmesano se fue de alquiler a un piso más grande cuando su segundo hijo venía de camino. Al tiempo, arrendaron su hogar a una pareja con menores para poder costearse el cambio. "Entraron a vivir en diciembre y en enero, con la primera mensualidad, ya no pagaron. Dimos un poco de margen, pero nos daban largas. Cuando insistieron, la inquilina nos advirtió de que había trabajado en un despacho de abogados y que sabía perfectamente lo que tenía que hacer", recuerda Joana. Farol o no, este matrimonio se quedó sin cobrar el alquiler durante un año y además tuvo que asumir los elevados gastos de luz, agua y comunidad que generaron sus inquilinos durante esos doce meses. Para Juan Manuel y Joana, lo que vivieron durante un año fue una 'okupación' en toda regla.

Sin embargo, la abogada **Catiana Palau Escandell** niega que un impago derive en una okupación. Además, las vías para afrontar el problema son bien distintas. "La palabra okupa define a quien usurpa ilegalmente un inmueble. Quien alquila una vivienda no la usurpa ilegalmente ya que concierne un arrendamiento con el propietario del inmueble en el que se establecen una serie de condiciones mínimas, entre otras, el plazo de duración del contrato y la renta que debe abonar. Quien ocupa o usurpa una vivienda ilegalmente parte de una situación de ilegalidad desde el principio y de una situación de carencia de contrato, ya sea verbal o escrito", recuerda Catiana Palau.

Lo que sí está sucediendo y merece una especial atención, advierte Catiana



Palau, es el supuesto en que un propietario arrienda una vivienda a una persona y ésta, a su vez, la subarrienda a espaldas del dueño, normalmente por un precio superior al fijado en el contrato inicial. "En los casos en los que el inquilino primero desaparece, se crea un problema para el propietario que ve cómo permanecen en su vivienda personas con las que no ha concertado contrato, pero que, en cambio, no pueden considerarse 'okupas', ya que tiene concertado un contrato con el arrendatario primitivo", explica.

Con una casuística tan amplia, los propietarios se devanan la cabeza buscando la manera de garantizarse el cobro de sus alquileres. Sin embargo, Catiana Palau reconoce que resulta difícil protegerse contra los inquilinos incumplidores. "Aunque la LAU prevé únicamente dos meses de fianza, en los contratos de arrendamiento se es-

**Lo que sí está sucediendo y merece una especial atención, advierte Catiana Palau, es el supuesto en que un propietario arrienda una vivienda a una persona y ésta, a su vez, la subarrienda a espaldas del dueño, normalmente por un precio superior al fijado en el contrato inicial**

tán fijando depósitos más elevados e incluso avales bancarios por el importe de la duración del contrato y así asegurarse completamente el ingreso del dinero. También existen pólizas aseguradoras para hacer frente a las deudas. Pero en caso de impago de una renta, al propietario no le queda más opción que acudir a un procedimiento civil de desahucio por falta de pago", señala.

Y, en este sentido, ¿la legislación española ha avanzado en la protección de los arrendadores? "En mi opinión, sí. La regulación actual, si se aplicara textualmente lo que establece la ley y se cumplieran los plazos previstos normativamente, es acertada. En un desahucio por falta de pago, en la actualidad, se requiere al deudor para que en el plazo de diez días lleve a cabo una serie de actuaciones (pagar, formular oposición a la demanda de desahucio...). En caso de que el inquilino no realice ninguna de las actuaciones previstas en la Ley, se lleva a cabo directamente el lanzamiento sin necesidad de celebración de juicio. Por otra parte, y aunque se celebre juicio, se fija ya desde el principio la fecha de lanzamiento del inquilino que ha impagado la renta, sin necesidad de pedir – como ocurría anteriormente – la ejecución de la sentencia. En mi opinión, el procedimiento que se prevé es más ágil, pero por desgracia normalmente no se traduce en una agilidad para el ciudadano. Como ocurre normalmente con todo lo relacionado con la Justicia, faltan medios y los juzgados de Primera Instancia están sumidos en una saturación absoluta, lo que les impide cumplir con los plazos establecidos en la Ley", abunda Catiana Palau.



cacional. “Estamos ante una situación de emergencia social debido el elevado precio de la vivienda”, afirma **Toni Barceló**, presidente autonómico de Cruz Roja en nuestra Comunidad. Las posibilidades de encontrar un alquiler a largo plazo a un precio razonable hace mucho tiempo que se esfumaron en la mayor de las Pitiusas. Médicos, policías y otros funcionarios no quieren ocupar las plazas que quedan vacantes en las islas y las administraciones públicas tienen que recurrir a parches para tratar de solventar la situación. Un piso de 33 metros cuadrados en la turística Sant Antoni cuesta alrededor de 1.000 euros al mes. Si a estos funcionarios, posiblemente con sueldos superiores a la media, no les alcanza para vivir, ¿qué le puede suceder a una familia con salario ‘submilleurista’ o en paro?

## ¿DERECHO A LA PROPIEDAD O DERECHO A LA VIVIENDA?

Como suele ocurrir, los conflictos sociales fermentan en la calle y explotan en los tribunales, donde la falta de medios de la Justicia alarga la agonía de las disputas. Los letrados de las islas conviven con esta situación casi a diario. Unas ve-

**Se calcula que en nuestro país hay más de 87.500 familias ‘okupando’ viviendas**

**La revista *Interviú* publicó recientemente un reportaje sobre redes que venden en Mallorca llaves de portales y mandos de apertura de garajes por 400 euros, mientras que por 500 euros proporcionan contratos falsos de alquiler con los que los intrusos se hacen fuertes en pisos vacíos. De este modo, fuerzan a sus propietarios a negociar y pagar por recuperar las viviendas**

ces defienden los intereses de los propietarios y en otras ocasiones los de familias desesperadas que se adentran en casas que nunca compraron ni alquilaron. Todas ellas, personas con derechos.

Ahí, precisamente, radica la encrucijada: ¿Derecho a la propiedad privada o a la vivienda? ¿Cuál de los dos suele prevalecer ante un tribunal? “Desde mi experiencia, siempre impera el derecho a la propiedad. Cuando se ha interpuesto una denuncia, tras tomar declaración a los ‘okupas’, se les ha requerido a abandonar la vivienda. Si se niegan, se celebra el juicio y se les echa. No es tan rápido como algunos dueños esperan, pero finalmente se recobra la vivienda”, afirma **Beatriz Fernández del Castillo**.

No obstante, advierte la letrada, si los propietarios se toman la ley por su mano, se invierte la situación. Y recuerda el caso de unos clientes que compraron una casa y resultó que tenía ‘okupas’, por lo que un día decidieron entrar cuando no había nadie y vaciaron la casa de enseres. “Como resultado de aquella acción, se les detuvo por coacciones. Aunque finalmente fueron archivadas, lo cierto es que se podría haber terminado con sentencia condenatoria”, explica Beatriz.



Para el abogado de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Mallorca, **Víctor Cornell**, la facultad de disponer de un hogar debería estar más presente en la Justicia española. "Sobre todo, cuando hay comportamientos reprobables como la especulación. El propio redactado del artículo 47 de la Constitución Española contempla regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir abusos", afirma Cornell. Esta afirmación va en línea con el planteamiento de otros letrados próximos a movimientos sociales, como los de Red Jurídica, para quienes la Constitución Española reconoce en su artículo 33 el "derecho a la propiedad privada" supeditado a una "función social".

Red Jurídica da un paso más allá y sostiene que la ocupación "es una alternativa necesaria que nace de un acto de desobediencia civil y que encuentra su legitimidad en la propia deslegitimación

de un sistema que deja a seres humanos en las calles, hacinados en pequeños espacios o sin posibilidades emancipadoras, pese a que la oferta inmobiliaria cubriría dichas necesidades con creces".

## EL DELITO

En cualquier caso, existe un consenso generalizado respecto a considerar la ocupación como un delito, tal como establece el artículo 245 del Código Penal. "La única forma legítima de ocupar un bien inmueble es con un título que ampare dicha situación, o bien hacerlo de forma consentida por el propietario, en cuyo caso estaríamos hablando de una situación de precario. Pero lo que se conoce como 'patada en la puerta' es indefendible desde el punto de vista jurídico", señala el letrado **José Antonio Ramis Marí**.

"Luego, la casuística es interminable. Hay personas que habitan una vivienda

con la creencia de que tienen un título que les ampara legalmente (se lo cedió un falso propietario, por ejemplo), lo cual podría dar lugar a una situación de error sobre la prohibición. O bien se trata de inmuebles rurales en un estado tan ruinoso que inducen a pensar que están abandonados y carecen de propietario conocido. Son situaciones que darían lugar a la impunidad penal, aunque no equivalen a un título civil apto para habitar el inmueble", aclara Ramis Marí.

**Beatriz Fernández** coincide con su colega, aunque subraya la diferencia que supone usurpar una casa sin violencia ni intimidación. "Estos casos se suelen accionar por la vía civil o administrativa, pues si no ha existido violencia lo único que se obtendrá es una multa que raramente se paga y que al propietario no le supone ningún beneficio directo", apunta.

Precisamente, los prolijos manuales de 'Okupación' subidos a la red recomiendan con énfasis eludir el uso de la fuerza para evitar penas mayores. "La parte más problemática será la de penetrar. Si existe la opción de entrada a la casa por algún lugar que no implique forzar la cerradura (patios, ventanas abiertas...) es mejor tomarla. Conviene alejar lo antes posible del lugar las herramientas que hayamos tenido que emplear", señala uno de estos documentos.

## ¿POR LO CIVIL O POR LO PENAL?

Una vez dentro, a los 'nuevos inquilinos' y a los propietarios les espera un largo proceso. Los primeros intentarán normalizar su situación, evitarán identificarse ante la Policía, rehusarán las notificaciones, permanecerán siempre en casa durante los primeros días e intentarán empadronarse.

A los dueños, casi con toda probabilidad, les convendrá armarse de paciencia y fijar una estrategia para recuperar su inmueble. La pregunta que surge entonces es cómo actuar: ¿por la vía civil o por la penal? La respuesta no es tampoco uniforme. "En primer lugar convendría diferenciar la ocupación de una morada habitual de la que no lo es. En el primer supuesto, la alternativa más rápida y expeditiva es la inmediata denuncia policial, toda vez que el hecho resulta inculcable en un delito de allanamiento de morada y pueden solicitarse medidas





cautelares de desalojo al juez de Guardia. En el segundo caso, puede actuarse tanto por la vía penal (delito de usurpación de inmueble del art.245.2 CP) como por la civil a través del desahucio por precario”, explica el abogado **Bernabé Esteban Vera**.

“Personalmente, considero más efectiva la acción penal, que se tramita por los cauces del juicio leve, siempre y cuando se solicite el inmediato lanzamiento de los ‘okupas’. En cuanto al desahucio por precario, aunque se admite como solución ante el fenómeno ‘okupa’, no deja ser una deformación de la propia naturaleza de la acción, reservada originariamente para aquellos casos de recuperación de inmuebles que en su día fueron cedidos de forma gratuita o cuando hay carencia de título que legitime la posesión”, enfatiza Bernabé Esteban.

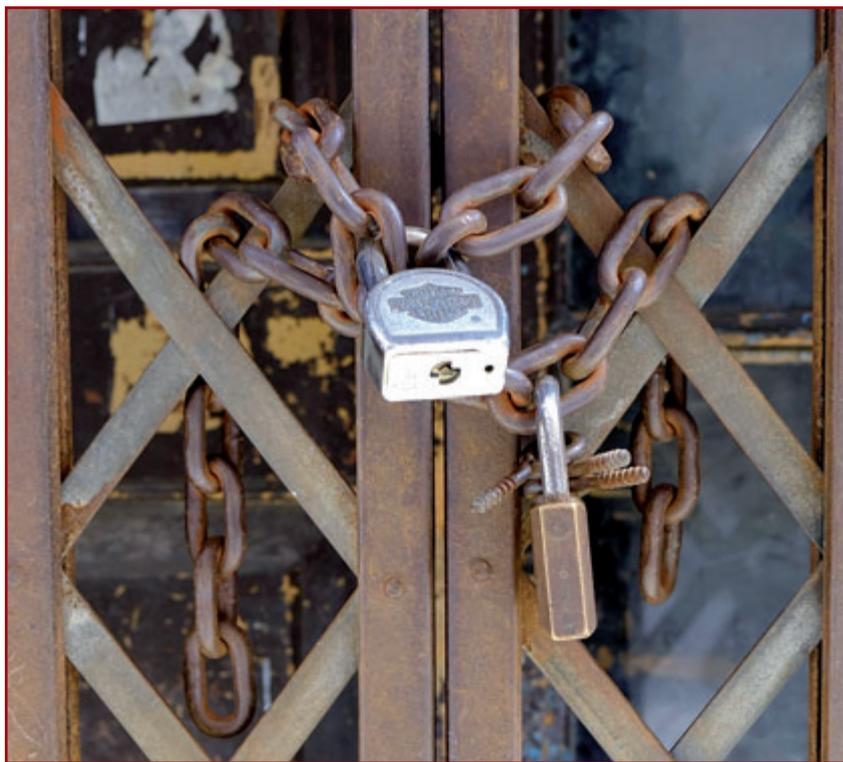
Por su parte, el letrado **Daniel Martínez Raso** se inclina por la vía civil, siempre y cuando no se haya producido violencia. “Por un lado, está dotada de mayor celeridad y, por otro, nos permite interponer demanda sin identificar a los precaristas. En el proceso penal es necesario conocer la identidad de los ‘okupas’, situación que es fácilmente aplazable por los mismos mediante las tácticas dilatorias que aparecen bien explicadas en los manuales utilizados por estas personas”, razona Martínez Raso.

De todos modos, para el propietario lo ideal sería tener noticias de la intrusión a las pocas horas de producirse. “Ya sea por pillarles ‘in fraganti’, ya por el aviso de algún vecino, es importante actuar rápido, dado que la policía, ante un delito flagrante, puede entrar en el inmueble sin orden judicial. Ésta es la situación que más miedo da a los ‘okupas’, ya que, por un lado, serán desalojados inmediatamente y, por otro, se enfrentarán a un procedimiento judicial penal de inmediato sin ni siquiera haber disfrutado del inmueble”, observa Martínez Raso.

En cambio, “si nos damos cuenta al cabo de un tiempo, ya sea porque la vivienda es una segunda residencia o porque estemos de viaje, deberemos acudir al proceso judicial”, precisa el colegiado del ICAIB.

## ¿INDEFENSIÓN DEL PROPIETARIO?

Con los nuevos moradores dentro y las cerraduras cambiadas, se abre un vía



**Al letrado Ramis Marí le cuesta hablar de buenos y malos.**

**“También me parece injusto cargar sobre la espalda de un propietario la obligación moral de mantener a alguien en una propiedad suya y por la que no recibe un dinero que quizá también necesita”**

**El abogado de la PAH de Mallorca, Víctor Cornell, marca una diferencia entre las mafias y la tesitura por la que atraviesan muchas familias. Y no es el único. La mayoría distingue entre una okupación por necesidad y una ocupación por caraduras**

crucis judicial que puede prolongarse hasta tres años. ¿Eso significa que los propietarios están indefensos? “Más que encontrarse en una situación de desamparo, lo que sucede es que la reacción que prevé el sistema para estos casos no es automática ni todo lo ágil que el perjudicado desearía. La respuesta policial y judicial no pueden ser inmediatas”.

Por si fuera poco, el fenómeno ‘okupa’ se ha organizado en los últimos tiempos, existiendo incluso grupos dedicados a ello y que conocen las inevitables debilidades del sistema procesal, lo que aumenta la desesperación del propietario”, precisa **Bernabé Esteban Vera**.

**Daniel Martínez Raso** corrobora las palabras de su colega. “El ‘okupa’ profesional tiene controladas todas las fases del procedimiento. Circula en Internet un manual con capítulos dedicados a las técnicas de entrada, cómo mantenerse en la vivienda, el trato con la policía, las consecuencias civiles y penales, la defensa jurídica o la ejecución de obras en la vivienda. El documento ha tenido tan buena acogida que va por la segunda edición [revisada y ampliada]”, afirma sorprendido.

Por contra, el dueño se ve obligado a abonar los honorarios del abogado y del procurador, “que en la mayoría de ca-



## Los 'desokupas' que se autoconsideran simples negociadores

Al calor del movimiento 'okupa' han surgido sus antagonistas, aunque estos con un perfil claramente mercantil. Un nicho de mercado nuevo, lucrativo, con mucha demanda y amparado por una legalidad difusa. La empresa Desokupa fue la primera en dar con la fórmula del éxito: instalar un control de acceso en la misma puerta de la vivienda para incomodar a los okupas, a la vez que negocia con estos una compensación económica por abandonar el lugar. Ahora, hay al menos una decena de emprendedores que emulan ese modelo por toda España, desde Sevilla a Barcelona, pasando por Palma. Un sector que crece en paralelo a la Justicia, impulsado principalmente por propietarios hartos de la lentitud de los procesos judiciales.

Las empresas dedicadas a esta actividad aseguran que no son ni 'guerrilleras' ni 'boxeadoras'. "Somos gente normal que nos dedicamos a negociar de tú a tú con el okupa, sin llegar a la intimidación. Se le hace entender que está haciendo algo ilegal y se le ofrecen por ejemplo 2.000 o 3.000 euros, según el caso y la capacidad que nos dé el propietario", explica Carlos, quien se anuncia en Milanuncios.com y aspira a competir con Desokupa.

En la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Mallorca no tienen una visión tan amable de estas personas. "Entidades como Desokupa me merecen la misma opinión que las bandas de extrema derecha que están apalizando a refugiados en la fronteras húngaras para evitar que entren en el país u otras formas de violencia contra el débil y el necesitado. Desde el punto de vista de los Derechos Humanos, es totalmente despreciable",



subraya el abogado de PAH, **Víctor Cornell**. "Su actividad es totalmente ilegal y coaccionadora, incluso muchas veces padecen su violencia fa-

**"Hacemos entender al 'okupa' que está haciendo algo ilegal y se le ofrece, por ejemplo, 2.000 o 3.000 euros, según el caso y la capacidad que nos dé el propietario", explica Carlos, quien se anuncia en Milanuncios.com y aspira a competir con Desokupa**

milias con menores de por medio. Si siguen actuando es porque las instituciones no están afrontando el problema de falta de vivienda, y dejan que sean los propietarios que, como en el lejano oeste, recurren a la violencia, el miedo y la coacción de estas bandas. Es el hundimiento del estado de derecho como lo hemos conocido", remarca Víctor Cornell.

Por su parte, el letrado **José Antonio Ramis Marí** entiende que "si la actividad de estas empresas consiste en emprender acciones, violentas o no, destinadas a torcer la voluntad de alguien que está ocupando una vivienda para conseguir que salga de ésta, sí se puede hablar de coacción". Por tanto, estaríamos ante un delito cuya gravedad depende del grado de violencia empleada.



“... no recuperará” dada la “insolvencia profesional” de los precaristas, enfatiza Martínez Raso. Eso, al margen de soportar un procedimiento judicial “lento” para hacer valer sus derechos. “Como es lógico, esta situación provoca rabia, frustración y decepción con el sistema judicial”, infiere.

Por tanto, cabría preguntarse si resulta necesario un cambio normativo para proteger a los titulares de las casas. “La legislación ya contempla suficientemente el caso. Como en la mayoría de cuestiones que atañen a la Administración de Justicia, creo que el problema radica más en la carencia de medios suficientes que en la ausencia de una norma legal adecuada”, resume **Bernabé Esteban**.

En cambio, **Martínez Raso** sí contempla margen para la reforma legislativa basada en un “endurecimiento” de las penas. “Me parece un despropósito y una protección velada a los precaristas ‘profesionales’ que la usurpación sin concurrir violencia e intimidación sea penada tan solo con una multa de 3 a 6 meses”, critica. Además, el letrado propone agilizar el procedimiento de recuperación y otorgar mayor “potestad de comprobación coercitiva a la policía ante casos de ocupación con oposición infundada”.

## ‘PROFESIONALES’, MAFIAS Y CARADURAS

Quien más y quien menos diferencia entre las situaciones de ocupación originadas en la necesidad real de vivienda de

Hay un consenso generalizado respecto a considerar la ocupación como un delito, tal como establece el artículo 245 del Código Penal

Lo que se conoce como ‘patada en la puerta’ “es indefendible desde el punto de vista jurídico”, afirma José Antonio Ramis Marí



aquellas que solo obedecen a intereses, cuando menos, espurios.

Entre estas últimas se encuentra la proliferación de los ‘profesionales’ de la usurpación y las mafias, que han venido a embrollar aún más el problema. Grupos cada vez más organizados buscan en Internet o en los registros oficiales pisos vacíos propiedad de los bancos. Son sus preferidos. ¿Por qué? Pues porque la entidad tardará en reaccionar y cuando quiera sacar al ‘okupa’, en muchas ocasiones por la presión del resto de los vecinos, acabará pagando una buena compensación económica para que se vayan. Los que compran las llaves de estos pisos reciben la garantía de que sólo podrán

ser desalojados con dinero o a cambio de otro piso con un alquiler reducido. Pero que nunca saldrán perdiendo.

La revista *Interviú* publicó recientemente un reportaje sobre redes que venden en Mallorca llaves de portales y mandos de apertura de garajes por 400 euros, mientras que por 500 euros proporcionan contratos falsos de alquiler con los que los intrusos se hacen fuertes en pisos vacíos. De este modo, fuerzan a sus propietarios a negociar y pagar por recuperar las viviendas.

Y he ahí la diferencia, en la que incide el abogado de la PAH de Mallorca. **Víctor Cornell**, marca una distinción entre las mafias y la tesitura por la que atraviesan



## Lo que no debes hacer si eres propietario

Recientemente, una mujer ha copado los telediarios y las webs después de convertirse en 'okupa' de su propio piso. Esta propietaria de Barcelona rescató el piso que había arrendado por 950 euros al mes a un individuo que sacaba 8.000 realquilándolo a través de Airbnb. Para recuperarlo se hizo pasar por una turista y pagó los 200 euros por día que valía alojarse en la vivienda situada en la Barceloneta. Abonó el importe un día y, a partir de entonces, se atrincheró a la espera de acontecimientos.

Lo curioso es que el coordinador de la Comisión Normativa del Col·legi d'Advocats de Barcelona, Isidor García, considera que la fórmula "no es la correcta, pero sí que es efectiva". En cambio, los abogados de Baleares se muestran más cautos que su colega catalán. "En esta ocasión la jugada le salió bien a la dueña, pero hay que ir con cuidado. Este caso no es una ocupación, sino de un incumplimiento contractual por alquiler no permitido, en el cual en lugar de acudir a la vía civil para instar la rescisión contractual por incumplimiento, la propietaria decidió recuperar la misma por las bravas. Es un hecho que me parece justo, pero que no recomiendo, dado que nos podemos enfrentar a una denuncia por allanamiento de morada o violación del domicilio por parte del inquilino", advierte Daniel Martínez Raso.

Pensar en cambiar la cerradura, cortar el suministro o meterse en la casa cuando los okupas no están puede acarrear contratiempos graves. "En



ningún caso debe optarse por la vía de hecho, pues puede tener consecuencias, incluso de carácter penal, para el propietario, como verse denunciado por coacciones por el propio okupa. Asimismo, es recomendable también no negociar con los okupas ni alcanzar acuerdos de desalojo que luego pudieran interpretarse como consentimiento por parte del propietario a la posesión, aunque fuera con carácter temporal. La tarea de mediación debe ser realizada siempre y en todo caso por los funcionarios de policía", destaca el abogado Bernabé Esteban Vera.

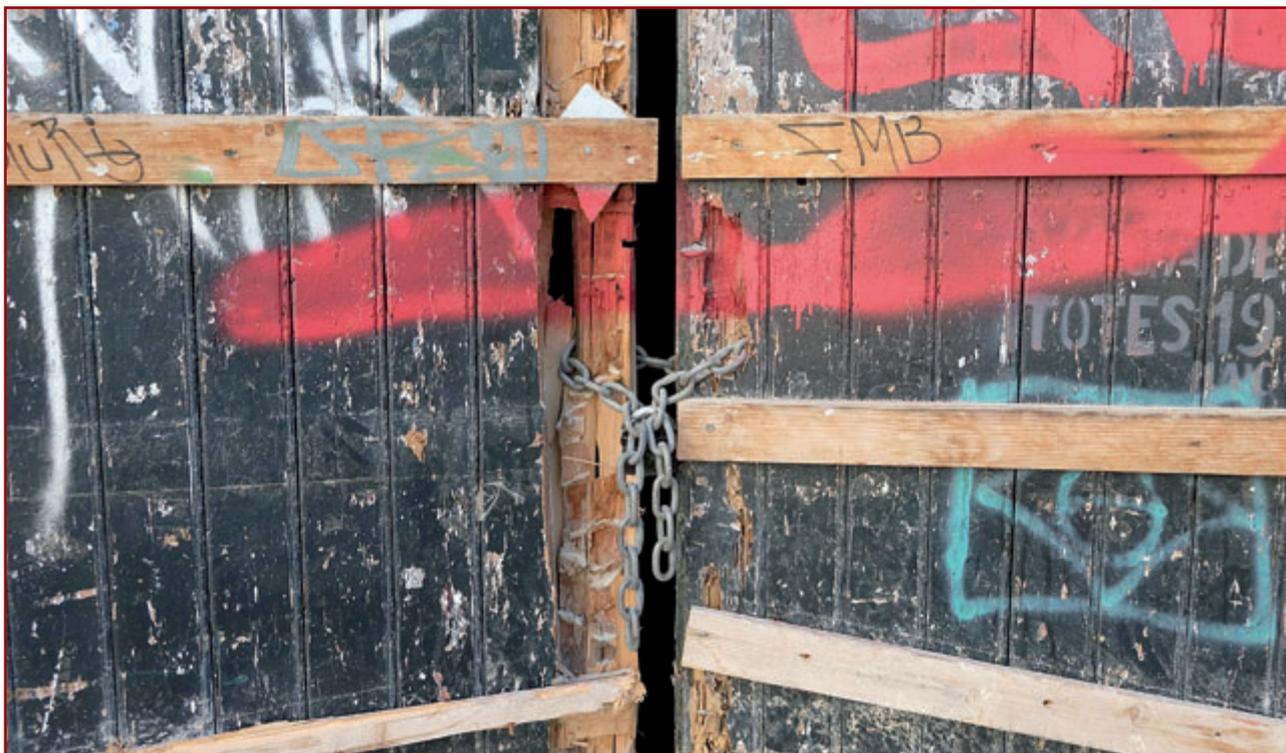
Por difícil o poco comprensible que pueda parecer, pensar en cambiar la cerradura, cortar el suministro o meterse en la casa cuando los okupas no están puede acarrear contratiempos graves, advierten los abogados

muchas familias. En el caso de las primeras, "la respuesta ha de ser policial. Creemos que, como el hurto, son temas completamente diferentes al problema de la vivienda", incide.

En PAH Mallorca tienen noticias de "varias" redes que actúan sobre inmuebles de bancos y cajas. "Estas entidades acumulan miles de pisos vacíos a la espera de que suba el valor de los mismos para sacar un mayor beneficio de la actividad especulativa y después de recibir ayudas millonarias a fondo perdido. Solo con la aportación que ha hecho el FROB a una de estas entidades se podría haber solucionado el problema de acceso a la vivienda. Y no es una afirmación gratuita o demagógica, lo tenemos clarísimo", critica Cornell.

El letrado de PAH no es el único en establecer diferencias entre desamparados y oportunistas. El teniente fiscal de Balears, **Ladislao Roig**, también distingue entre los okupas por estado de necesidad (para ellos suele pedir la intervención de los servicios sociales que acaban consiguiendo otro alojamiento para esas familias) y los "caraduras".

Lo más práctico es conocer la intrusión a las pocas horas de producirse. "Es importante actuar rápido, dado que la policía, ante un delito flagrante, puede entrar en el inmueble sin orden judicial. Ésta es la situación que más miedo da a los 'okupas', ya que, por un lado, serán desalojados inmediatamente y por otro se enfrentarán a un procedimiento judicial penal de inmediato sin ni siquiera haber disfrutado del inmueble", observa Martínez Raso



“Coincido con el teniente fiscal. Existen dos perfiles de ocupante: aquellos que optan por entrar en vivienda ajena sin consentimiento de su titular aun pudiendo hacerlo legalmente, y los que por falta de recursos no pueden optar a una residencia digna. Hay algún caso donde se hace por necesidad, pero en la mayoría de supuestos se hace a sabiendas de la irregularidad que se comete y en claro abuso de derecho. De hecho, cuando son identificados, en muchas ocasiones ofrecen pagar una renta para evitar el desalojo, o exigen al propietario un alquiler social”, expone la letrada **Carmen López González**.

La abogada **Beatriz Fernández del Castillo** no tiene tan clara la abundancia de “caraduras”. En cualquier caso, destaca el diferente tratamiento que los tribunales hacen a unos y otros. “Por mi experiencia, aunque todos han acabado abandonando la vivienda, lo cierto es que cuando se ha acreditado la necesidad, el juzgado ha archivado la causa y ha considerado innecesario continuar contra los ocupantes”, asegura.

El abogado ibicenco **José Antonio Ramis Marí** está inscrito en el turno de oficio hipotecario y “ha vivido casos realmente trágicos”, con poco espacio para la picaresca. “Es dramático para las personas que se ven amenazadas con

un desalojo más o menos inmediato y no encuentran dónde ir. Viven en situación de extrema necesidad, con hijos menores, discapacitados o ancianos a su

**El fenómeno ‘okupa’ se ha organizado en los últimos tiempos, existiendo incluso grupos dedicados a ello y que conocen las inevitables debilidades del sistema procesal, lo que aumenta la desesperación del propietario, precisa Bernabé Esteban Vera**

**José Antonio Ramis cree claramente que “podemos hablar perfectamente de emergencia habitacional, al menos en Ibiza”**

cargo. Auténticas odiseas para personas que se echan a llorar sin consuelo en tu despacho cuando tienes que decirles que solamente se puede intentar ganar un poco de tiempo mientras buscan una solución habitacional alternativa”, relata.

Esto no es óbice para que a Ramis Marí le cueste “hablar de buenos y malos”. “También me parece injusto cargar sobre la espalda de un propietario la obligación moral de mantener a alguien en una propiedad suya y por la que no recibe un dinero que quizá también necesita”, dice. “Sabemos en qué fallan los poderes públicos: el sistema de viviendas no satisface ni de lejos las necesidades existentes. Pero también es necesario hablar del alquiler turístico, un fenómeno cuyo auge ha despertado la voracidad de mucha gente que ve en ello la oportunidad de ganar mucho dinero rápidamente y que ha disparado los precios hasta límites inasumibles para la mayoría de personas. Yo creo que podemos hablar perfectamente de emergencia habitacional, al menos por lo que se refiere a la isla de Ibiza. Y una vez más, hay que culpar a los poderes públicos por su lentitud y sus titubeos a la hora de reaccionar con firmeza ante el fenómeno del alquiler vacacional, que conlleva competencia desleal, economía sumergida y escasez de mano de obra en las islas”, recrimina.