

Guía de ocupación para hogares sin techo

Paso previo: buscando una vivienda

Informarse bien de la situación de la vivienda. Aquel espacio que no se ha utilizado durante los últimos años, no recibe mantenimiento periódico, ninguna gestión y supone una vivienda muerta reúne las condiciones favorables para ser ocupado.

La información que hay que buscar sería:

1. Registro de la propiedad: solicitar nota simple con las características de la finca, propietario, asuntos pendientes... Hay dos tipos de propiedad: pública (espacios de las administraciones públicas o de los ciudadanos) o privada (bancarias, inmobiliarias, constructoras y particulares ¹).
2. Registro mercantil: en el caso de que la propiedad sea de una sociedad (empresa), hay que conocer quiénes son los socios para saber a quién te enfrentas.
3. Departamento de urbanismo: para averiguar la catalogación de la vivienda, si existe solicitud o permiso de obra, decreto de ruina, órdenes de derribo, denuncias, si está o no dentro de algún plan especial de ordenación urbana...
4. Otros: averiguar si el propietario paga o no la contribución, si está dado de alta en la luz, el agua, si paga el recibo de la comunidad...

Las asociaciones de vecin@s pueden tener información directa del inmueble, su consejo e información pueden ser muy valiosos.

Registro de la propiedad

Una de las preguntas que invariablemente nos hacemos cuando ocupamos una vivienda es la de quién será su propietario o propietaria. Y no por mera curiosidad: antes de ocupar, nos interesará saber, por ejemplo, si la vivienda está embargada, si está al día en el pago del IBI y otros impuestos, si pertenece a un único propietario o multitud de herederos, cuánto tiempo ha pasado desde el último cambio de propietario, si no la habrá comprado recientemente una inmobiliaria... infinidad de situaciones que pueden darnos una pista sobre las posibilidades que tendrá esa ocupación de durar en el tiempo; y aún después de haber ocupado, siempre nos interesará conocer el nombre del propietario o propietarios, pues no hemos de olvidar que en principio esa es la única persona que puede pedirnos que abandonemos el lugar, y porque no son pocos los casos en los que quien aparece por la casa diciendo ser el propietario/a realmente no lo es.

En cualquier caso, nunca está de más saber quién es el propietario legal del inmueble que hemos ocupado o vamos a ocupar. Y para eso lo mejor es dirigirnos directamente al Registro de la Propiedad, incluso cuando los vecinos y vecinas nos hayan dado algún nombre o lo conozcamos por cualquier otro medio, pues no son raras las ocasiones en las que la realidad "legal" o registral es algo diferente de lo que la gente cuenta o cree. Aunque conviene también señalar que puede ocurrir lo contrario, que quien aparezca inscrito en el Registro de la propiedad no sea el propietario actual, casi siempre porque ha habido una compraventa o herencia que todavía no se ha inscrito; en este caso, conviene saber que la escritura -el documento público de compraventa firmado ante notario- o la declaración de heredero son lo que confieren a un propietario o propietaria su título como tal, aunque éste aún no haya ejercitado aún su derecho a inscribirlo en el Registro de la propiedad.

¿Información pública?

Pero una vez que nos acercamos al Registro, a menudo nos encontramos con un problema: no nos dan la información. ¿Qué ocurre? ¿Pueden hacerlo, es la información del Registro pública o no?

En principio, tanto el art. 607 del Código civil como el art. 221 de la Ley Hipotecaria señalan que "*el Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos*". Por su parte, la Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles establece que "*el conocimiento de los asientos registrales debe estar al alcance de cualquier interesado, de manera efectiva*" y que "*quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar al Registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral*".

1 Nota proespeculació- Creemos que no es políticamente defendible ocupar pisos de pequeños propietarios o particulares vacíos

Pero, ¿qué significa tener un *interés legítimo* o conocido? Parece que queda todo a criterio del Registrador, pues lo único que hacen las diversas Circulares e Instrucciones que regulan la materia es definir este interés **de forma negativa**, centrando su preocupación en que no se pueda utilizar esa información pública con **ánimo de lucro**: "*Se considerará carentes de interés legítimo a aquellos que a juicio del Registrador pretenden acceder a la información contenida en los libros del Registro con la finalidad de comercializar por cualquier procedimiento la propia información obtenida...*"; "*Los Registradores deberán tomar las precauciones adecuadas para que la facilidad del conocimiento del contenido de los asientos... no se utilice por personas o empresas que, con falsa apariencia de interés legítimo, funcionan como oficinas de publicidad inmobiliaria, paralelas al Registro, con finalidad de lucro, y originando un tráfico, incluso ilegal, de información*"; "*Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no expedirán la publicidad formal cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos, registros paralelos, con fines exclusivos de comercialización o reventa, sin responder, pues, a mandato alguno por parte del interesado en la información*". Del mismo modo, su preocupación es también que no se pueda solicitar información **en masa** sobre las propiedades de un particular: "*La publicidad formal de los asientos registrales no podrá consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas o publicidad en masa. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar al Registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral (...)*".

En cualquier caso, y como garantía adicional, para quienes hayan declarado tener ese legítimo interés se establece que "*los Registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros*"; "*Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años*". Es decir, que una vez declaremos tener interés legítimo en conocer la información sobre un determinado inmueble "quedará huella" durante tres años de que la hemos solicitado.

Pero, ¿tiene quien ocupa una vivienda interés legítimo en conocer la identidad del propietario de la misma, así como las cargas y afecciones a las que está sujeta, etc.? Por supuesto que sí, de eso no cabe la menor duda. Y en principio no habría por qué ocultar nuestra condición de ocupas: el mero hecho de vivir en una vivienda vacía o abandonada por su propietario no es delito; es más, lo que el Código penal tipifica como delito de usurpación es el acto de *forzar la entrada* a esa vivienda, o el permanecer en ella *contra la voluntad expresamente manifiesta del propietario*, por lo que nosotros y nosotras seremos siempre las primeras interesadas en saber si quien dice ser el propietario de esa vivienda lo es o no lo es.

Y, de cara a un hipotético juicio penal, ¿el hecho de haber pedido una nota simple sobre la propiedad de la vivienda nos incrimina de algún modo? No tiene por qué. Aun en el hipotético caso de que el fiscal o el juez de instrucción sepan que hemos solicitado esa información del Registro -y en principio no tienen por qué saberlo-, eso simplemente prueba que tenemos algún interés en conocer el estado legal de esa vivienda, nada más. Eso sí, en caso de que nos hubieran facilitado dicha información, no podríamos argumentar desconocer la identidad del propietario; pero eso no implica de por sí la comisión de ningún delito.

Si decidimos ir al Registro de la propiedad antes de ocupar la vivienda, tenemos varias opciones: decir que ya vivimos allí, o que estamos interesado/as en alquilarla, o lo que a cada cual se le ocurra. En cualquier caso, nos deberían dar esa información, pues como hemos dicho antes la única precaución que establece la ley es la de evitar proporcionársela a quienes pretendan comerciar y obtener un beneficio económico con ella, y evidentemente ese no es nuestro caso. De cualquier forma, el hecho de estar planteándose el ocupar esa vivienda nos parece un interés tan legítimo para conocer la identidad de su propietario como el estar pensando en comprarla o alquilarla, o ser el vecino del piso de abajo y tener algún tipo de problema con fugas de agua, goteras, etc. Pero si por cualquier motivo siguen si facilitarte esa información de buenas a primeras, prueba presentando un [ESCRITO](#) similar a este que ofrecemos como referencia.

Nota simple

El hecho de que tengamos derecho a acceder a la información del Registro de la Propiedad no significa que nos deban mostrar directamente el contenido de éste "*una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo*", y es al Registrador a quien corresponde determinar cuál va a ser, de entre todas las posibles, la forma de manifestación del Registro que empleará: exhibición o nota simple. La exhibición es la muestra de lo que aparece en el registro, pero no se hace directamente, sino mostrando una fotocopia de los asientos que la persona interesada no podrá a su vez copiar o fotocopiar. En realidad, lo que nosotr@s pediremos será normalmente una NOTA SIMPLE, pero queremos comentar aquí la posibilidad de que en el Registro opten por la exhibición, por si se diera el caso que no nos pille por sorpresa.

La **nota simple** es un breve extracto de los asientos vigentes en ese momento respecto a una finca concreta -por tanto, **no** aparecerá su historial completo, a quién perteneció anteriormente...-, y en ella encontraremos

el nombre del propietario/a o propietarios/as, el título mediante el cual la adquirió (compraventa, herencia,...), y datos sobre las cargas existentes sobre ella (hipotecas, embargos, demandas, afecciones, servidumbres...), o si por el contrario se encuentra libre de cargas. Como decíamos al principio, esto último es importante, pues muchas veces el éxito de una ocupación dependerá de las cargas a las que esté sujeta la finca y la consiguiente falta de interés o capacidad de sus propietarios para utilizarla o cedérsela a terceros. Normalmente tardarán dos o tres días en entregarnos esa *nota simple*, cuesta poco más de 3 euros, y se diferencia de una *certificación* en que ésta es un documento público con efectos de prueba ante cualquier interesado, mientras que la nota simple tiene un valor puramente informativo de cara a la persona que la ha solicitado. Y no olvidemos lo dicho antes: puede darse el caso de que el propietario no haya inscrito aún su título de propiedad en el Registro, por lo que habrá que tomar la información que aparece en la *nota simple* con las debidas cautelas.

En principio, si el Registrador de la propiedad se niega a facilitarnos la nota simple que hemos solicitado, podríamos presentar un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 228 Ley Hipotecaria), aunque esa vía tan legalista y formal tal vez sólo sea interesante en casos muy evidentes, como por ejemplo una ocupación que esté denunciada y con procedimiento penal abierto, y por tanto más que sobradamente legitimada para conocer la identidad del propietario. Para los demás casos, tal vez sea mejor probar por otras vías. Una posibilidad es pedir la nota simple a través del correo electrónico, en la página www.registradores.org, aunque para ello hay que estar previamente dado/a de alta, es necesaria una firma electrónica, y el costo de la nota asciende hasta los 9 euros y pico. Pero siempre es una buena solución cuando vemos que la solicitud en ventanilla del Registro se complica. Para el caso de esta solicitud telemática, el art. 222-bis de la Ley Hipotecaria establece que "*El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.*"

Momento de la ocupación

Se tienen que tomar algunas precauciones. La parte más problemática será la de entrar. Si existe la opción de entrada a la casa por algún lugar que no implique forzar la cerradura (patios, ventanas abiertas...) es mejor tomarla. Es mejor alejar lo antes posible del lugar las herramientas que hayamos tenido que utilizar.

Una vez dentro, hay que asegurarse de que todos los accesos a la casa estén bloqueados. Estos son los momentos más delicados, donde corremos el peligro de ser pillados in fraganti. Llevar una pancarta que reivindique la ocupación puede servir para que no nos acusen de robo con fuerza. Si parece casi imposible entrar sin hacer ruido y alertar a l@s vecin@s puede ser buena idea intentar conseguir su apoyo.

Interesa transmitir cuanto antes idea de normalidad, de que se vive ahí. Después de cerrar bien todas las entradas posibles a la casa, es importante sacar fotos o grabar en video su estado. Luego se podrá utilizar como prueba (de cara a un desalojo preventivo) de que tu presencia en la casa no sólo no es un problema, sino que redundará en beneficio de quien resulte ser el/la propietari@ de la casa.

Si después de entrar a la casa aparece la policía, lo más habitual es que realicen un atestado policial de la ocupación. Intentarán ponerse en contacto con l@s propietari@s y les insistirán en poner una denuncia en comisaría. Si la policía pide a l@s ocupantes que se identifiquen, como moradores/as tienen derecho a no abrir la puerta ni facilitar el acceso al lugar. Nunca les abras la puerta aunque te estén amenazando. Para que la policía pueda entrar legalmente necesita una orden firmada por un juez. Es importante no identificarse dentro de la casa.

En el peor de los casos puede haber un despliegue policial, lo que indicaría:

1. Un mando o alto cargo ha decidido hacer un acto ilegal, como es ordenar el desalojo sin orden judicial.
2. El juez de guardia ha firmado una orden de desalojo dentro de la legalidad.
3. En los espacios de propiedad pública se pueden realizar desalojos rápidos promovidos por los ayuntamientos, pero sólo durante las primeras 48 horas de la ocupación.

Los días siguientes

Hay que asegurarse de que haya siempre alguien en la casa durante los primeros días. Casi seguro, intentarán identificar a alguna persona que entra o sale de la casa; en ese caso, se puede esperar a que llegue la citación o tomar la iniciativa de investigar en el juzgado (en el departamento de incidencias o en el decanato) para informarse si existe alguna denuncia hacia vosotr@s. Recuerda que ahora ese es tu domicilio, por lo que tienes ciertos derechos adquiridos y para sacarte legalmente tiene que ordenarlo un juez. Mostráros firmes, dejad claro que esa es vuestra casa.

De cara al juicio, podría ser importante obtener un certificado oficial de cómo nosotr@s hemos estado viviendo en esa casa y la misma administración pública nos lo reconoce. Para eso, el empadronarse sería un paso adelante.

Ten en cuenta que después de un desalojo, si se rompe el precinto de la policía para volver a entrar, se considera desobediencia a la autoridad. Al tratarse de delitos, puede incurrirse en reincidencia, de modo que a partir de la segunda ocupación las penas podrían ir al grado más alto de las mismas.

"Enganchar" el agua y la luz puede ser motivo de que nos acusen de defraudación, pero no deja de ser multas o sanciones no penales que se resuelven por lo civil.

En cualquier caso, siempre mejor estar organizad@ antes de ocupar la casa.

ocupación e inviolabilidad del domicilio

Todas las personas necesitamos un lugar en el que cobijarnos y en donde poder desarrollar nuestro proyecto vital. Es este un espacio en el que los seres humanos somos especialmente vulnerables, donde guardamos por lo general nuestros objetos más personales, y que pertenece por tanto al ámbito de nuestra intimidad. Y por eso prácticamente todos los ordenamientos jurídicos lo protegen, proclamando la INVIOABILIDAD DEL DOMICILIO -en nuestro ámbito, el artículo 18.2 de la C.E. señala taxativamente que "El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito"-, independientemente del título o derecho que legitime el uso de esa vivienda (propiedad, alquiler, precario, ocupación...) e incluso de las condiciones que reuna ese domicilio, que puede ser un piso, una chabola, o incluso una cueva o una furgoneta.

Contra lo que muchos se empeñan en hacernos creer, la ocupación no sólo no atenta contra ese principio, sino que lo respeta y reivindica. La ocupación no se dirige contra el domicilio o la residencia de nadie y nunca ocupamos una vivienda en la que vive alguien -hacerlo así sería, además de injusto, suicida, pues esa ocupación estaría abocada al fracaso-. Al contrario, precisamente lo que hacemos es ocupar un edificio o vivienda vacío para convertirlo en lo que debe ser, en el hogar o domicilio de alguien que necesita un techo para vivir. Porque las viviendas se construyen para ser utilizadas, para que en ellas viva la gente, y no para acabar convertidas en espacios abandonados y sin vida, secuestrados por la especulación y la codicia de unos pocos.

El propio ordenamiento jurídico distingue entre lo que es entrar en un edificio vacío o abandonado, tipificando la conducta como posible delito de USURPACIÓN e incluyéndola dentro del título que recoge los "delitos contra la PROPIEDAD" -y donde el bien jurídico dañado sería el "derecho a la posesión" de la vivienda por parte del propietario, aunque cuando ocupamos una vivienda abandonada es precisamente porque el propio propietario ha renunciado a ejercer ese derecho-, y la entrada por la fuerza o sin consentimiento en la vivienda de alguien, conducta tipificada como un posible delito de ALLANAMIENTO DE MORADA si se realiza por particulares o VIOLACIÓN DE DOMICILIO si se realiza por los cuerpos policiales, e incluidos dentro del título de los "delitos contra la INTIMIDAD" -en donde el bien jurídico protegido es precisamente la intimidad o el domicilio como lugar donde una persona vive, independientemente de que exista contrato que le legitime para vivir allí o no-.

Y es esto último, el derecho a que se respete el espacio donde cada uno y cada una vive, lo que debe ser protegido, lo diga la ley o no. Por eso, si estás ocupando y alguien pretende entrar en tu domicilio sin permiso, quizás convenga hacerle saber que su actuación es ilegal colocando esta [ADVERTENCIA LEGAL sobre inviolabilidad del domicilio](#) en la puerta.

Consejos en caso de identificación

No estás obligad@ a llevar el DNI encima, aunque si no lo llevas pueden trasladarte a comisaría para comprobar tu identidad.

L@s vigilantes de las empresas de seguridad no pueden identificarte, aunque sí retenerte para una posterior identificación por parte de la policía.

Cuando te identifican han de especificar los motivos por los cuales lo hacen, bajo que sospechas o qué delito creen que puedes haber cometido.

Si te llevan a comisaría, recuerda que no estás detenid@, sólo retenid@. No estás obligad@ a responder ninguna pregunta ni a firmar nada.

Si se da esa situación, mucha calma. Recuerda que juegan con la intimidación, el desconocimiento y el miedo.

Consejos en caso de detención durante el desalojo

Tienes los siguientes "derechos":

1. A que una persona de tu confianza sea informada de tu detención, dándole el número de teléfono de ésta a la policía.
2. A ser asistid@ por un/a médic@
3. A un/a intérprete
4. A designar abogad@ de confianza o solicitar un@ del turno de oficio
5. A no contestar a las preguntas que te haga la policía. Sólo se declara ante el juez si se quiere declarar, y antes podrás entrevistarte "reservadamente" con tu abogad@, que te asesorará.
6. Para contrarrestar la detención, puedes interponer con tu abogad@ un habeas corpus. Si el/la juez lo acepta, quedas inmediatamente en libertad al considerarse ilegal la detención.

Orientaciones legales

Es habitual que l@s propietari@s intenten recuperar un espacio ocupado. Es posible que inicien algún procedimiento, de tipo administrativo, civil o penal. Tod@ ocupa que sea parte en un proceso legal debe ponerse en contacto con un gaztetxe, gazte asanblada u oficina de ocupación, pues una decisión desfavorable de los tribunales puede empeorar las cosas para l@s demás.

A menudo las leyes nada tienen que ver con la justicia o el sentido común, sino que su aplicación es arbitraria y está sujeta a los intereses políticos o económicos. Nunca vayas sol@ a la hora de hacer trámites en la administración o dependencias judiciales.

Procedimiento penal

Tipifica como delito la ocupación de inmuebles en situación de abandono, invisibilizando el conflicto existente entre la especulación y la necesidad de un amplio sector de la población de acceder a una vivienda. El proceso penal puede abrirse tanto para desalojar una casa ocupada como contra la gente que ha sido identificada dentro de la casa durante un desalojo.

El juzgado encargado de investigar los hechos es un juzgado de instrucción, y en caso de considerar que existen indicios de delito traspasará las actuaciones a un juzgado de lo penal para abrir vista oral. Se da mayor protagonismo a la policía, que por orden judicial puede hacer identificaciones e incluso desalojar rápidamente sin que se haya celebrado el juicio. La experiencia nos dice que muchas veces identifican a alguien y no comunican esa identificación a los juzgados, o bien no logran identificar a nadie y el juzgado determina un desalojo sin notificarlo con anterioridad. Sucede también que deben archivar procesos porque no lograron identificar a nadie que declare ser habitante del inmueble. El procedimiento avanza según los siguientes pasos:

1. El propietario interpone una denuncia y ésta irá a parar al juzgado de instrucción, que abre diligencias.
2. Una vez el juzgado instructor hace las primeras investigaciones, pasa el expediente a la fiscalía para que pida diligencias (solicite declaración, desalojo cautelar, o pida el archivo de la causa) o efectúe directamente escrito de acusación, pidiendo el juicio oral.
3. Cuando el expediente vuelve a los juzgados, el juez instructor tiene varias opciones:

1. Citaros a declarar
2. Decretar el desalojo cautelar, argumentando que existe peligro de derrumbe, por ejemplo.
3. Archivar el caso por diferentes razones (por no considerar los hechos constitutivos de delito)
4. Celebrar juicio oral. El/la juez de instrucción enviará las actuaciones a un juzgado de lo penal. Es en la vista oral donde hemos de presentar las pruebas para demostrar que no se está cometiendo ningún delito.

En los procesos penales es donde es más efectivo presentar todas las pruebas del estado de abandono del inmueble por parte del propietario, y donde las declaraciones de personalidades apoyando esa ocupación tienen más peso. Se trataría de exigir a la propiedad que justifique la utilidad que le quiere dar al inmueble y poner de manifiesto el carácter antisocial del abandono de la finca, etc.

Procedimiento civil

Lo inician los propietarios mediante una demanda judicial. Lo que se juzga es vuestra estancia sin contrato en la casa, y podéis seguir permaneciendo en ella.

Es en el juzgado de primera instancia donde se desarrolla este juicio.

El proceso tiene los pasos muy establecidos. Este proceso es prácticamente imposible de ganar, pero aún así no es posible el desalojo o desahucio hasta que no haya una sentencia con fecha para ello, y ésta debe ser comunicada a los ocupantes.

Paso a paso:

1. La primera noticia que tendréis será una notificación de SACC (Servicios de Actas de Comunicación Civil). Un agente judicial se presentará en el domicilio con copia de la demanda.
2. Si nadie recoge la demanda, la devuelven al juzgado correspondiente para comenzar el proceso, fijándose la fecha de celebración de juicio aunque no haya ninguna persona identificada. Lo más oportuno sería tener acceso a la demanda sin necesidad de que alguien se identifique, para tener información acerca del proceso legal.
3. En este tipo de juicios hay dos opciones a la hora de elegir abogado: uno de confianza, o solicitarlo en "justicia gratuita". Es importante no tomar a la ligera la decisión de tener un abogado de confianza. Con los abogados de oficio hay que estar muy al corriente de todos los escritos, y sólo los abogados afines aseguran experiencia en el tema de ocupación y dedicación al caso. Los abogados de oficio se apuntan al turno de oficio para tener una experiencia y hacer méritos ante los jueces. Muchas veces intentan cerrar los procesos con los mínimos trámites posibles antes de llevar una digna defensa.
4. El juicio es una pantomima donde se da la razón siempre a los propietarios. Es el momento de presentar todas las pruebas que hayamos podido conseguir (el estado del inmueble y tiempo que llevaba abandonado, impagos por parte de los propietarios de la contribución urbana, luz, agua, comunidad...). Hay que dejar claro que el/la propietario no tenía interés en el inmueble y el grave perjuicio que eso supone para el barrio.
5. La sentencia suele determinar el desalojo/desahucio.
6. Cabe un recurso de apelación hasta 10 días después de publicada la sentencia. Hay que presentar en el juzgado un anuncio de recurso en la instancia superior, la audiencia provincial. Tras el anuncio se tienen 30 días para interponer el recurso como tal. Aún así, los propietarios pueden pedir el desalojo provisional antes de que la audiencia confirme o no la sentencia.
7. Mientras no haya una sentencia en firme, tenemos toda la legitimidad para permanecer en el espacio ocupado y hacer uso de la desobediencia civil ante unas leyes que se presentan injustas.

Procedimiento administrativo

Se trata de un proceso en el que no interviene ningún juzgado. No se necesita designar abogado, y sólo se dan cuando la propiedad ocupada es pública.

Cualquier administración pública tiene la potestad de ordenar el desalojo de sus propiedades sin que un juez lo autorice, siempre que nos encontremos ante alguna de estas situaciones:

1. La administración propietaria contemple en sus ordenanzas la posibilidad de desalojar durante las

primeras 48 horas de ocupación, con una orden firmada por un responsable político. Deben enviar a su propia policía. Nuestra defensa pasa por exigir siempre la orden judicial de entrada.

2. Que los tramites de desalojo se realicen dentro del primer año de ocupación, una vez pasado ese tiempo ya no es competencia administrativa sino judicial.
3. Que se haya notificado que comienza el procedimiento tanto a las personas ocupantes como que aparezca publicado en el boletín oficial oportuno. La vía administrativa obliga a que el desalojo sea comunicado por escrito a l@s ocupantes.

Paso a paso:

1. La administración abre un expediente de desahucio administrativo, contra el que dispone de 10 días para recurrir.
2. Una vez resuelto el recurso, y si es contrario a nuestros intereses, seguramente notificarán el decreto de desalojo con un plazo mínimo de 10 días para llevarlo a cabo.

Cuanto más tiempo pasa, más derechos consolidan l@s ocupantes, y por lo tanto, más requisitos tienen que cumplir las administraciones para echarlos.

ocupación y empadronamiento

Contrariamente a lo que mucha gente cree, las personas que ocupan una vivienda tienen todo el derecho a empadronarse en ella. Es más, en su caso, como en el de cualquier otra persona residente en el Estado español, el empadronamiento no sólo es un **derecho**, sino también un *deber*. Así, en las Instrucciones Técnicas que regulan el Padrón, se establece que el objetivo del mismo es "*dejar constancia de un hecho, por lo que, en principio, no debe resultar distorsionado ni por los derechos que puedan o no corresponder al vecino para residir en ese domicilio, ni por los derechos que podrían derivarse de la expedición de una certificación acreditativa de aquel hecho*", y que en el caso de la "*ocupación sin título de una propiedad ajena, sea pública o privada*", el gestor municipal deberá limitarse a comprobar por sus propios medios "*que realmente el vecino habita en ese domicilio, y en caso afirmativo inscribirlo en el Padrón, con completa independencia de que el legítimo propietario ejercite sus derechos ante las autoridades o Tribunales competentes, que nunca serán los gestores del Padrón*".

Respecto a la posibilidad de empadronarse en un edificio declarado en ruina o que no reúna condiciones de habitabilidad, la respuesta vuelve a ser afirmativa: "*el Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio. Siempre que se produzca esa realidad debe hacerse constar en el Padrón. Y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas, etc., e incluso ausencia total de techo) pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón, ya que la realidad es en ocasiones así.*"

Otro tanto cabría decir de muchos de los derechos derivados del empadronamiento, entre ellos el derecho a percibir las ayudas sociales (Renta Básica, Ayudas de Emergencia Social, etc.), entre cuyos requisitos **no se encuentra** el de disponer de contrato de alquiler o similar -por mucho que algunas trabajadoras sociales se empeñen en decir lo contrario-, sino que **basta únicamente con el empadronamiento**, por lo que una persona que ocupa una vivienda puede solicitar dichas ayudas, si reúne el resto de requisitos y si desea hacerlo.

Si estás ocupando y te responden con ese tipo de excusas y objeciones a la hora de ir a empadronarte, descarga este [extracto de las Instrucciones Técnicas](#) en donde aparece lo que comentamos más arriba y preséntalo en la ventanilla del Padrón municipal. Normalmente con eso suele ser suficiente para que nos empadronen,

pero en caso de que se sigan negando lo mejor es probar con una solicitud formal de empadronamiento como [este modelo](#). El ayuntamiento está obligado a responder por escrito y de forma motivada (es decir, dando razones en base a artículos concretos de leyes concretas) a cualquier petición de este tipo, así que en principio deberían responder afirmativamente a esta solicitud

ocupación y precario

"Casas sin gente, y gente sin casa". La ocupación tiene como telón de fondo el cruce entre dos tipos de problemas: de un lado, la imposibilidad para muchas personas de acceder a una vivienda, pese a tratarse de una necesidad básica y un derecho fundamental; pero, sobre todo, la existencia de miles de viviendas

vacías, muchas de ellas en un lamentable estado de abandono por parte de sus propietarios, que persisten irresponsablemente en tenerlas desocupadas aún a sabiendas de que eso sólo contribuye a su rápido deterioro. Y es que las viviendas se construyen para ser utilizadas, para que en ellas viva la gente; y precisamente el afán de la ocupación consiste en que no haya ni una sola vivienda vacía mientras al mismo tiempo tanta gente necesita techo. En realidad, se podría decir que su mensaje de fondo es sencillo, y muy de sentido común: "si tú no vas a utilizar esta vivienda, lo haré yo; mientras tanto, me encargaré de mantenerla en buen estado y evitar que se deteriore; y cuando realmente le vayas a dar algún uso, me marcharé".

Es por eso que el acudir a la vía judicial -ya sea la vía penal o la civil- buscando rápida respuesta a una ocupación es cerrar el problema en falso. Incluso aunque el propietario consiguiera una sentencia favorable y se ordene el desalojo o desahucio, eso quedará siempre lejos de ser una solución. Simplemente, porque las personas desalojadas seguirán necesitando un techo bajo el que vivir; y porque si esa vivienda sigue vacía, será sólo cuestión de tiempo el que otras personas decidan legítimamente volver a ocuparla. Ejemplos de esto último no nos faltan en Bilbao o en Bizkaia, donde ciertas viviendas y locales han sido sistemáticamente desalojados y re-ocupados una y otra vez en los últimos años.

Todo esto nos lleva a quienes participamos en la Oficina de ocupación a apostar por la búsqueda de soluciones más allá de lo judicial, fuera de los tribunales, y siempre orientadas al objetivo de que la sociedad recupere para su uso todas aquellas viviendas que la codicia y la especulación mantienen impunemente secuestradas. Soluciones que pasarán muchas veces por la búsqueda de acuerdo y entendimiento entre ocupas y propietarios, sobre la base de que no haya ningún edificio ni vivienda abandonada, y por tanto que mientras el propietario no vaya a utilizarla -por sí o cediéndosela a terceros- pueda seguir haciéndolo la gente que vive en ella. Podrá tratarse de compromisos verbales, la mera abstención de actuar del propietario, acuerdos escritos, la firma de un contrato... En cualquier caso, todas estas fórmulas tendrían un común denominador: la permanencia de los ocupas en la vivienda mientras su propietario no tenga ningún proyecto de uso para ella.

Desde que la Oficina de ocupación abriera sus puertas en septiembre de 2008, nos hemos mostrado dispuest@s a asesorar tanto a ocupas como a propietarios en la búsqueda de posibles salidas, analizando en cada caso sus pros y sus contras. Una de ellas sería, como es lógico, recurrir a la negociación de un alquiler, aunque por lo general los propietarios no quieren comprometerse por el mínimo de cinco años que la ley establece para los arrendamientos, ni hacer frente a las reparaciones mínimas que necesite la vivienda; y por su parte, l@s ocupas pueden no estar de acuerdo en pagar ahora una renta -en ocasiones abusiva- por un inmueble que ell@s mism@s han arreglado, y que de no ser por su actuación continuaría seguramente vacío sin que nadie hubiera tenido la oportunidad de alquilarlo. En cualquier caso, el alquiler es una de las vías de acuerdo posible, pero no la única. También hemos propuesto modelos ya utilizados en otros países, viendo siempre la manera de adaptarlos a cada caso concreto.

Una de las fórmulas que ya se ha empleado en algún caso es la firma entre propietario y ocupas de un **contrato de precario**. El precario -o la *cesión de uso de vivienda en precario*, si se prefiere- es una institución apenas mencionada en el Código civil y que con el tiempo ha ido configurando la jurisprudencia, extendiéndola "a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello" (STS de 30/10/1986), independientemente de que dicha posesión sea tolerada o no. Es decir, comprende desde situaciones relativamente comunes y habituales entre familiares, hasta el propio hecho de la ocupación.

En realidad, se podría decir que el contrato de precario no hace sino reflejar sobre el papel la situación real en la que se encuentra una vivienda ocupada, sin otorgar ni quitar a ocupas o propietarios ningún *derecho* u *obligación* que no tuvieran ya desde el comienzo de esa ocupación. Entonces, ¿para qué molestarse en firmar un papel? ¿Por qué no dejar las cosas simplemente como están? En nuestra opinión, el contrato de precario tiene la ventaja de que, más que "legalizar" una ocupación, ayuda a clarificar y a asumir y repartir responsabilidades: quién debe hacerse cargo de qué gastos, quién es responsable de los daños que la vivienda pueda causar a terceros, etc. Es decir, sin renunciar a ningún derecho, el propietario declina toda responsabilidad por los daños que pueda ocasionar la vivienda, y l@s ocupas la asumen. Y por su parte, la principal ventaja para quienes ocupan la vivienda sería "normalizar" su presencia en ella y dejar una vez más sin argumentos ni excusas -aunque por desgracia sabemos que a menudo no las necesitan- al continuo hostigamiento a que nos tienen acostumbrados los diversos cuerpos policiales.

Los distintos modelos de contrato que hemos manejado hasta ahora recogen entre otras este tipo de estipulaciones:

- *El contrato -la ocupación- finalizará cuando el propietario presente un proyecto de utilización para la vivienda con una fecha de inicio concreta, y previo aviso a l@s precaristas con 60 días de antelación.* Se trata de que, si hay que poner fin a una ocupación, lo sea porque el edificio o local va a ser utilizado por alguien, y no para que siga deteriorándose irremisiblemente o termine convertido en un solar. Por eso insistimos en la idea de utilización efectiva de la vivienda y la existencia de una fecha

concreta; en realidad, una de las características del precario es que éste concluye por la mera voluntad del propietario o cedente de la vivienda -que en caso de que l@s precaristas se negaran a marchar siempre podría ejercitar la acción de desahucio, como en cualquier ocupación-, pero como ya hemos dicho anteriormente eso sería cerrar el tema en falso, pues si la vivienda continúa vacía nada impera que tras el hipotético desalojo esas mismas u otras personas decidieran ocuparla de nuevo.

- *Mientras tanto, l@s precaristas utilizarán la vivienda sin retribuir por ello al propietario.* Esta es una de las particularidades de la institución del precario; si hubiera algún tipo de retribución, nos encontraríamos ante un alquiler o arrendamiento -latente o encubierto-, y por tanto las condiciones deberían estar sujetas a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, perdiendo ese contrato de precario toda validez.
- *Los gastos derivados del uso y disfrute de la vivienda -luz, agua, comunidades de vecin@s, etc.- corren por parte de l@s precaristas, o sea de quienes están utilizando la vivienda, en este caso l@s ocupas. Que luego los paguen o no es cosa de ell@s; simplemente, el propietario se desentiende del asunto.*
- *Los gastos derivados de la propiedad de la vivienda, como el I.B.I., seguro contra incendios, etc., corren por cuenta del propietario.* El tema del IBI puede ser discutible, pues la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos permite al propietario repercutírselo al inquilino, pero entendemos que lo que grava el IBI es la propiedad de la vivienda en sí, y no su uso o posesión. En cambio, lo de los seguros es más claro, pues aquí lo que se asegura es el valor de la vivienda y el riesgo de su pérdida, lo cual beneficia únicamente al propietario, que sería quien cobraría del seguro la indemnización en caso de siniestro.
- *Las precaristas asumen la responsabilidad civil de la vivienda, quedando eximido de ella el propietario.* Es decir, de los daños a terceros causados por la vivienda responde quien la está utilizando. Como ya dijimos antes, esta suele ser una de las mayores preocupaciones de los propietarios, y por ello una de las indudables ventajas de la firma de un contrato de este tipo, pues a veces el único reparo que los propietarios tienen a que alguien viva en sus viviendas es el temor a tener que responsabilizarse de los daños a terceros. *En caso de que se acuerde suscribir un seguro de responsabilidad civil, éste correrá por cuenta de l@s precaristas, pues serían est@s quienes se beneficiarían de que sea el seguro quien se haga cargo de las indemnizaciones.*
- *Corren por cuenta de l@s precaristas los gastos ordinarios de mantenimiento y reparación en la vivienda, y por cuenta del propietario los gastos extraordinarios y los que afecten a su estructura o la del edificio, como fachadas, tejados, etc.* Esto último también es lógico, pues el aumento o disminución del **valor** de la vivienda afecta únicamente al propietario, y no a quien la está utilizando.
- Por último, también se podrían establecer cláusulas tendentes a asegurar el buen estado de la vivienda -aunque lo habitual es que l@s propi@s ocupas se hayan encargado ya de arreglarla, frente al poco interés mostrado por el propietario en conservarla-; a qué jurisdicción se someterían las posibles controversias; la reserva por parte del propietario del ejercicio de las acciones que le correspondan para recuperar su propiedad; etc.

En definitiva, se trataría simplemente de reconocer una realidad -la ocupación de una determinada vivienda- y clarificar dónde empieza y dónde termina la responsabilidad de cada cual, y poco más. Y aunque el contrato de precario pueda ser una herramienta útil para dar una salida digna a una situación concreta, somos conscientes de que dista mucho de abordar el problema de fondo. Y es que la ocupación no ocurre porque sí, sino que responde a una realidad: la existencia de miles de viviendas vacías en nuestros pueblos y ciudades debido a la rapiña de especuladores y bancos, y ante la pasividad -cuando no abierta complicidad con ellos- de las instituciones, incapaces de poner en marcha políticas de vivienda -la titularidad pública y el alquiler social, por ejemplo- que garanticen el derecho a la vivienda para todas las personas.

Y es por eso que, aunque apostamos por la búsqueda de soluciones consensuadas, desde la Oficina de ocupación seguiremos prestando todo nuestro apoyo a quienes decidan dar el paso de ocupar una vivienda vacía o ya lo estén haciendo, lleguen a acuerdos con el propietario o no, pues quien se merece todo el rechazo social no es quien ocupa sino quien se permite el lujo de tener una vivienda abandonada o especular con ella aun a sabiendas de que tantas y tantas personas carecen de un lugar digno en el que vivir.

Fuente original: **Oficina de ocupación de Bilbao**

<http://www.okupaziobulegoa.org/es/node/3>