

Casas. Una defensa legal contra los okupas

PÁG. 14



Desalojo de un bloque de pisos en Barcelona, donde en 2017 se denunciaron 3.072 ocupaciones ilegales. ALBERT GARCÍA

El propietario cerca al okupa profesional

La ley de desahucio exprés consigue acortar y agilizar los desalojos, siendo posible recuperar la vivienda en un mes

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

La ocupación ilegal de viviendas se ha convertido en un negocio demasiado bueno y fácil para las mafias y, por eso, el número de usurpaciones no deja de crecer. El último dato del que dispone la Secretaría de Estado de Seguridad corresponde a 2017, cuando se registró la cifra más alta de los últimos cinco años: 10.619 ocupaciones ilegales denunciadas o investigadas por las fuerzas y cuerpos de seguridad. Se trata de un 5,8% más que el año anterior (9.998). Cataluña (4.123) y la Comunidad de Madrid (1.466) fueron las regiones más castigadas. Y, por ciudades, fue Barcelona, con 3.072 denuncias, según el Ministerio de Interior.

Se calcula que en España existen más de 87.000 viviendas ocu-

padadas de manera ilegal, según el Instituto Cerdá. En la sombra están las que no se denuncian por miedo o coacciones, con lo que podrían superar las 100.000. Y lo que es peor: no solo ha cambiado el perfil del que ocupa, sino también del tipo de vivienda. "Nos encontramos cada día con problemas en chalés y urbanizaciones de lujo. El okupa ya no es solo una familia sin recursos. La lacra son las mafias que proliferan", advierte Óscar Aragón, director general de VPS, multinacional de instalación de sistemas antiokupas.

Pero los propietarios tienen desde hace seis meses un nuevo aliado en su bando. La nueva ley de desahucio exprés (Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) cumple medio año y, aunque es pronto para sacar conclusiones, ya se pueden ver

mejoras con respecto al viacrucis anterior que soportaban miles de personas y que podía alargarse hasta dos años.

La más importante es que permite a los propietarios acudir a un juicio civil de desahucio para recuperar la posesión de sus propiedades en un corto periodo de tiempo y con menos costes. "Ahora la vía civil es la forma más rápida y adecuada para solventar la mayoría de ocupaciones", dice Josep Maria Güell, de Habitat Abogados. Hasta julio de 2018 la legislación procesal no disponía de instrumentos rápidos y eficaces. "Se llamaba a la policía para identificar a los ocupantes y abrir la vía penal, lo cual era un auténtico calvario", apunta Güell. Los procesos eran tan largos y poco efectivos que los afectados preferían pagar dinero al okupa para que abandonara la casa.

Ahora basta con presentar una demanda civil de desahucio para que en el plazo aproximado de un mes se pueda recuperar la vivienda, indica José Miguel Celdrán, socio y director de Celdrán Abogados. Es lo que ha tardado uno de los clientes de este despacho en volver a entrar a su casa situada en un municipio del sur de Madrid. No todos los juzgados de primera instancia tienen la misma carga de trabajo ni la misma celeridad a la hora de admitir a trámite una demanda, pero lo cierto es que "en no más de tres a cinco meses un propietario o arrendatario puede volver a entrar en su vivienda con seguridad", recalca Jesús Sánchez, abogado y secretario de la Junta de Govern del Colegio de la Abogacía de Barcelona, que, a través de la Comisión de Normativa, presentó la propuesta de esta reforma legislativa.

En 2017 se registró la cifra más alta de los últimos cinco años: 10.619 ocupaciones

Bancos, fondos de inversión y particulares se blindan con sistemas de seguridad alquilados

La ley introduce medidas que, para este abogado, suponen un gran paso. "Se adopta una medida cautelar rápida y es que el ocupante acredite en un plazo de cinco días, desde la notificación, la existencia de título jurídico de la casa (contrato de alquiler; escritura de compra...)". Si no lo hace, el juez autoriza el desahucio, acordando fecha y hora de lanzamiento. Y, además, el auto es irrecorrible. "Lo que puede ralentizar el proceso es que el ocupante conteste a la demanda manifestando que tiene un título que le habilita a estar en la casa, que suele ser falso o sin valor jurídico", argumenta Güell.

La nueva norma protege a los propietarios y también a las administraciones públicas con vivienda social, que pueden reclamar estas casas para su verdadera finalidad: dar un techo a las personas en situación de exclusión social. Pero no incluye a entidades financieras, promotoras ni fondos de inversión. "Creemos que puede ser el resquicio que aprovechen las mafias para ocupar un amplio parque de inmuebles de fondos buitre y bancos", opina José Fuster, director comercial de VPS.

Aunque la vía civil no distingue entre vivienda habitual o segunda residencia, está más pensada para propietarios con más de un inmueble. Porque "si los okupas entran en tu vivienda habitual porque te has ido a comprar el pan o de vacaciones, que no conozco ningún caso, es un delito de allanamiento de morada y, en ese caso, hay que llamar a la policía de inmediato", recalca Jesús Sánchez. En este caso, la inmediatez es la clave para que la policía pueda sacar a los ocupantes sin un proceso judicial "al considerarse un delito flagrante, es decir, la ocupación se está produciendo o acaba de ocurrir y hay testigos", dice Celdrán.

De seguros a puertas

La proliferación de mafias no solo ha motivado cambios legales que, por cierto, no han terminado. Esta semana el PP proponía penas de cárcel para los okupas y desalojos policiales en 24 horas. En torno a la ocupación se ha diseñado una batería de productos y servicios para tratar de evitar las ocupaciones. Muchas compañías de seguros cubren los gastos judiciales de la desocupación en sus pólizas multirisgo de hogar. Es el caso de Mutua de Propietarios, que también se hace cargo de los gastos para reclamar los daños en la vivienda. Lo ofrece desde el año 2007. "Cada vez más los clientes nos preguntaban por coberturas específicas para la problemática de los okupas", señala José Luis Marín, director técnico y de siniestros de Mutua de Propietarios. También Mapfre garantiza la protección y ayuda al asegurado para emprender acciones penales y civiles. Además, "la cobertura de asistencia jurídica cubre la apropiación indebida de bienes hasta el límite asegurado, así como los actos vandálicos". Asimismo, Arag cuenta con un seguro que garantiza la defensa y reclamación de los derechos como propietario.

Pero como más vale prevenir que curar, los propietarios más temerosos tienen un vasto mercado de productos diseñados para evitar la patada en la puerta. "En 2018 la instalación de sistemas antiokupa ha aumentado más del 50%. Ya no solo son los grandes grupos inversores, sino que el número de particulares que alquilan estos sistemas para proteger sus viviendas vacías es cada vez mayor", señalan en VPS. Esta firma de seguridad cuenta con más de 15.000 inmuebles protegidos. Entre sus productos están puertas y pantallas de acero que permiten la entrada autorizada mediante llaves de seguridad; alarmas sin cableado para pisos vacíos; y puertas con cerradura electrónica para controlar el acceso de forma remota. "La puerta y ventanas de acero y sin cerradura ronda los 120 euros al mes y reducen las probabilidades de ocupación por debajo del 1%", dice Óscar Aragón. En la firma STM Seguridad, que ofrece más de 400 servicios diarios, lo que más demandan los clientes también es la puerta antiokupa por 70 euros al mes (dos al día); y la alarma para casas desocupadas. Ambos productos cuestan 140 euros al mes.