

Ainoa Martínez Flores

LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

TRABAJO DE FINAL DE GRADO

Director/res

Sergio Nasarre Aznar

Gemma Caballé Fabra

Departamento de Derecho Civil.

Facultad de Derecho.



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Promoció 2019-2023

Este TFG se ha desarrollado en la modalidad de aprendizaje y servicio
(APS)

La entidad a la que se ha prestado servicio es **European Housing
Studies.**

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
1.2 METODOLOGÍA	5
2. Investigación llevada a cabo.....	6
2.1 El capítulo 23. “okupas” de Héctor Simón.....	6
2.2 La ocupación sin título habilitante: un fenómeno social.....	6
2.3 Okupación en Europa	7
2.4 Enfoque nacional	8
2.5 La postura de los distintos agentes	9
2.6 La postura de las Administraciones Públicas	10
2.7 La postura de los propietarios.....	10
2.8 La postura de los propietarios promotores	10
2.9 La ocupación como alternativa de acceso a la vivienda.....	11
2.10 Los derechos fundamentales y el desalojo forzoso	12
2.11 El principio de proporcionalidad y de razonabilidad.....	12
2.12 Los efectos secundarios de la ocupación ilegal	13
2.13 La indefensión de los comuneros	14
2.14 El fracaso de las políticas públicas	15
2.15 Los puntos clave para combatir el fenómeno social.....	15
3. Los resultados obtenidos y las conclusiones del proyecto	16
4. Ficha técnica de los resultados obtenidos.....	19
5. El impacto del proyecto con relación a la necesidad social trabajada.....	32
6. Reflexión final o análisis crítico.....	34
ANNEXO	28
Bibliografía.....	40

Resumen

El presente trabajo tiene como objeto tratar el tema de la ocupación ilegal, a partir de la revista de los “okupas” de Héctor Simón. Con ello, se estudiará de fondo la naturaleza jurídica de la ocupación ilegal de quien no dispone de título habilitante sobre la posesión de un determinado bien. Además, este trabajo es de modalidad de aprendizaje y servicio (APS), que es una propuesta docente y de investigación que integra el servicio hacia la comunidad y con el fin de destinarlo a un aprendizaje académico. Este servicio se prestará con la realización de un juego, similar al original del *Reigns*, para que los futuros estudiantes de Derecho puedan comprender las cuestiones más importantes del Derecho Civil de forma más deleitable. Los estudios científicos apuntan que la ocupación ilegal de viviendas ha aumentado exponencialmente en los últimos tiempos, lo que es un asunto de notoria gravedad y que debe ser tratado con inmediatez. Por esta razón, es de ímpetu tratar una cuestión tan trascendente como lo es la ocupación sin título habilitante, mostrar cuáles son sus orígenes y cuáles son las soluciones que el ordenamiento jurídico ofrece o lo que implícitamente deja de ofrecer. También se verán las divergencias que se han tenido para obtener las preguntas para realizar el juego y cuál es el impacto social que han tenido para los miembros que conforman el Estado.

Por último, se visualizará una reflexión o análisis crítico sobre el asunto que aquí nos ocupa, la problemática de la ocupación ilegal, ¿virtud para los ciudadanos o fracaso para los poderes públicos?

Abstract

The aim of this paper is to address the issue of illegal occupation, is organized through Chapter 23 “squatters” of H, Simón. In doing so, the legal nature of the illegal occupation of a person who does not have an enabling title over the possession of a certain property will be studied. In addition, this work is of modality of learning and service (APS), which is a teaching and research proposal that integrates the service towards the community and to allocate it to academic learning. This service will be provided with the realization of a game, like the original *Reigns*, so that future law students can understand the most important issues of Civil Law in a more delightful way. Scientific studies suggest that the illegal occupation of homes has increased exponentially in recent times, which is a matter of notorious gravity and must be treated immediately. For this reason, it is important to address an issue as important as occupation without an enabling title, to show what its origins are and what solutions the legal system offers or what it implicitly fails to offer. You will also see the divergences that have been had to get the questions to perform the game and what is social impact have had for the members of the State.

Finally, a critical reflection or analysis will be visualized on the issue we are dealing with here, the problem of illegal occupation, virtue for citizens or failure for public authorities?

INTRODUCCIÓN

1.2 METODOLOGÍA

Este informe se ha llevado a cabo con la colaboración de *European Housing Studies*. Se trata de un proyecto de gamificación solicitado por la fundación GECON vinculada al proyecto *housing+*.

Desde un principio, tuvimos la opción de escoger entre más de 40 temas en materia de Derecho civil, en mi caso, escogí la ocupación ilegal, dado que es una cuestión en la que su conocimiento debe tener un impacto inmediato, por la realidad social que la envuelve. Además, este proyecto va esencialmente encaminado a los profesionales en materia de vivienda y, sobre todo, a los futuros estudiantes.

Para la creación del juego, acudiremos a la revista de nuestro tema y, con fuentes complementarias, deberemos crear las preguntas. La finalidad de estas preguntas es la de que futuros estudiantes y los profesionales en materia de vivienda puedan conocer el Derecho de una forma más dinámica, más deleitable. Por esa misma razón, este proyecto trae consigo la satisfacción de haber contribuido al avance del aprendizaje del derecho a través de la gamificación.

Los instrumentos que se llevarán a cabo para la realización de este proyecto son: el Capítulo 23, de los “okupas”, del autor Héctor Simón. Esta fuente quedará complementada con doctrina, jurisprudencia y revistas. Además, para la realización del juego se ha dispuesto de gran variedad de materiales, tales como: formación virtual impartida por el Dr. Flavio Escribano para aprender a cómo realizar las preguntas, un Excel elaborado por el mismo Dr. Flavio para crear misiones, un enlace del juego para poder testarlo de primera mano (aplicación *Test Tool App*) y, con ello, un manual para facilitar el uso del Excel para el *Testing Tool*.

Como se ha venido enunciando desde el inicio, el trabajo que aquí se expone es de modalidad de *aprendizaje y prestación de servicio* (APS). Este servicio va encaminado a cumplir con una propuesta educativa en la que nosotros, los estudiantes universitarios, pretendemos combinar procesos de aprendizaje que puedan contribuir a los servicios de la comunidad (basado esencialmente en necesidades reales de la sociedad), a través de la practica reflexiva. El objetivo primordial de este trabajo es la formación de profesionales socialmente responsables en el ámbito habitacional, concretamente, en lo que respecta la ocupación sin título habilitante. Es, por lo tanto, el *sistema de aprendizaje y servicio* una herramienta que nos sirve, a los que participamos en ella, para trabajar sobre las necesidades reales del entorno con la finalidad última de mejorarlo. Se trata de un proyecto educativo con una utilidad social, aprender sobre el derecho habitacional.

Además, estamos ante una actividad compleja que integra el servicio a la propia comunidad con el aprendizaje de los contenidos que se ofrecen, de las competencias, habilidades o valores. En el APS se fundamentan la intencionalidad pedagógica y la intencionalidad solidaria hacia los futuros estudiantes y profesionales en materia de vivienda. Es una propuesta del todo innovadora que parte de elementos conocidos como el servicio de voluntariado a la comunidad y de la adquisición de aprendizajes. Este aprendizaje mejora el servicio que se presta a la comunidad, porque esta gana en calidad, y el servicio da un sentido fáctico al aprendizaje, porque todo aquello que se aprende puede ser aplicado con posterioridad a la vida diaria.

Teniendo en cuenta que este trabajo va dirigido especialmente a los futuros estudiantes, se puede decir que estamos ante una modalidad de APS de *intercambio generacional*, en el que el proyecto que aquí se expone pretende acercarse a los colectivos que se dediquen al estudio del Derecho, con el objetivo de facilitar el conocimiento mutuo y su intercambio, y, sobre todo, de aprender a conocer los retos o los problemas sociales concretos y, si cabe, a que los alumnos aprendan de autonomía personal y conciencia crítica y capacidad de compromiso ante la realidad de nuestro mundo.

Los proyectos de APS no tienen por qué ser complejos más que cualquier otro proyecto educativo ya que podemos introducirnos con esta metodología por medio de materias que ya se cursan durante la carrera. Es como estimular al futuro alumno a aprender la diversidad del derecho con el objetivo que sepa conciliar con la realidad.

Por último, recalcar que el APS no será un método que tan solo interese a los educadores, sino que, además, también interesarán a las entidades sociales, a los poderes públicos y a la ciudadanía en general.¹

2. Investigación llevada a cabo

2.1 El capítulo 23. "okupas" de Héctor Simón

Para poder llevar a cabo este trabajo, se ha acudido a la revista emitida por Héctor Simón sobre *los okupas* ("Chapter 23. *Squatters*").

2.2 La ocupación sin título habilitante: un fenómeno social

Tras leer el capítulo de los okupas hemos podido observar que la okupación es un fenómeno social que surgió en España a partir de la década de 1980 en ciudades de gran población, tales como Madrid, Barcelona, Bilbao, etc. Esto no quiere decir que antes no se hubieran ocupado viviendas, espacios, sino que esto quiere decir que surgió como un fenómeno reaccionario frente al Estado y

¹ Especial mención de lo que significa el APS. Recuperado de: [Què és l'APS? | Aprentatge Servei](#)

su sistema de gestión.² Este fenómeno de la okupación provocó modificaciones legales, así como la introducción del delito de usurpación no violenta de bienes inmuebles (art. 245 CP), generando con ello escenas como el desalojo y la represión mediática contra quien ocupaba los locales.³ Además, la okupación de vivienda sin título habilitante es un fenómeno que ha evolucionado tras estallar la crisis inmobiliaria a nivel mundial en el 2007 (SIMÓN, H, 2161). En consecuencia, la crisis inmobiliaria ha afectado, especialmente, al sector de la vivienda en propiedad (NASARRE AZNAR, S. 2020,299).

Si bien es cierto, este fenómeno ha servido para sensibilizar a la sociedad sobre la situación del riesgo de exclusión social de las familias que se ven obligadas a ocupar ilegalmente. De todos modos, también es cierto que se ha detectado que la sociedad ha caído en la falsa apariencia de lo que es la ocupación, ya que se cree que es ocasionado como consecuencia de un estado de necesidad. Pero ello no es del todo verídico, ya que dentro de la ocupación se ocultan determinados grupos o personas que se dedican al mercado de la ocupación ilegal para obtener beneficios económicos.⁴ Pues bien, en aplicación de la jurisprudencia, no cabe reconocer el estado de necesidad, ya que a pesar de poder acreditar una situación de precariedad no constaran agotados siquiera los recursos a los servicios sociales, por ejemplo, que son de última ratio, ni tampoco los elementos acreditativos de tales circunstancias.

El término okupar, según la *Real Academia Española (RAE)*, significa "tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario". Es entonces cuando se entiende que, la okupación empieza cuando se ocupa un edificio sin título habilitante que acredite la situación posesoria del bien inmueble.

2.3 Okupación en Europa

La okupación ha sido una práctica generalizada en toda Europa desde la década de los 70 como un movimiento urbano. Los factores que han impulsado el incremento de este fenómeno son la existencia de un **marco legal permisivo y la ausencia de políticas represivas particulares** sobre la okupación, la cantidad de propiedades abandonadas, el lento ritmo de reestructuración y renovación de áreas urbanas, entre otros. (Martínez, 2013).⁵

Existen cinco clasificaciones básicas de la okupación. La más común es la que involucra a los pobres o de clase trabajadora que sufren la privación de la vivienda, lo que evidencia una clara necesidad de intervención por la autoridad. Otro tipo de okupación es la que se toma como

² Véase ADELL ARGILÉS , Ramón. «La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas»: Libre pensamiento , n.º. 54 (Primavera), 2007, p. 25.

³ GÓMEZ IBARGUREN , P. El tratamiento del fenómeno «okupa» en el Derecho Español ... cit., p. 8; ADELL ARGILÉS , Ramón. «La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas», cit., p. 26.

⁴ Esto puede verse detallado en sentencias como las dictadas por el Tribunal Supremo: de 30 de octubre (RJ 1989, 8494), 13 de noviembre (RJ 1989, 8625) , 27 de noviembre (RJ 1989, 932), todas de 1989, y 6 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 8668).

⁵ Capítulo de los "okupas" de Héctor Simón, punto 1. Okupación en Europa, párrafo 1, página primera.

alternativa a la tenencia de la tierra. La okupación también puede identificarse en la forma de establecer un establecimiento sin la necesidad de disponer de grandes recursos, estamos ante un caso de okupación empresarial, o como táctica para la preservación del paisaje, que es la okupación conservacional o, en última instancia, como forma para que los grupos anti sistémicos contrarresten el poder del Estado, que es la okupación política. (Pruijt, 2013) (también puede determinarse, en su caso, la okupación delictiva).⁶

La entidad que se conoce como la Tipología Europea de Personas sin Hogar y Exclusión Habitacional (ETHOS), elaborada por FEANTSA, nos clasifica las diferentes situaciones de vida que constituyen las personas sin hogar o exclusión de la vivienda. A parte de estas categorías, existen otros tipos como el de las personas sin hogar, las viviendas inseguras y las viviendas inadecuadas, en las que se puede incluir la ocupación ilegal. En cuanto al Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CDESC), encargado de supervisar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), se le reconoce la competencia para recibir y examinar las comunicaciones de las personas que aleguen que se han violado sus derechos en virtud del Pacto.⁷

La solución al problema de la ocupación ilegal no está en el deber de delegar acceso a una vivienda adecuada y asequible, sino que las autoridades públicas deberían aplicar medidas estructurales para luchar contra este fenómeno.⁸

2.4 Enfoque nacional

A diferencia de otros estados miembros de la UE, en España, a principios de los años 80, la okupación se concentraba en centros sociales autogestionados (okupación empresarial). Esto implica que, en un primer momento, no estaba liderado por familias pobres, sino por cohortes jóvenes de diferentes clases sociales (Adell y Martínez, 2004).⁹

De la escasa existencia de estudios sobre la ocupación sin título habilitante, se concluye que, al

⁶ Capítulo 23. “okupas” de Héctor Simón, punto 1. Okupación en Europa, párrafo segundo, página 1 y 2.

⁷ El referido Comité abordó específicamente el desalojo de una madre soltera con seis hijos, que ocupaba un apartamento vacío propiedad de una empresa financiera en *López Albán c. España* (Comunicación n.º 37/2018; 11.10.2019). En este caso, el Comité sostuvo que España había violado el derecho de la madre y de sus hijos a la vivienda, ya que el desalojo se llevó a cabo sin un examen de proporcionalidad por parte de las autoridades y el refugio ofrecido era solo una solución de vivienda temporal. Es interesante mencionar que la decisión del Comité está limitada en España porque las decisiones del Comité **no son vinculantes para los tribunales españoles**, y porque los tribunales, aunque se vieran obligados a desalojar la vivienda ocupada, tendrían en cuenta la aplicación del derecho de propiedad privada (art. 33 de la CE) y el hecho de que la ocupación es un delito penal para anteponer los intereses del propietario antes que los de los ocupantes ilegales. Recuperado del Capítulo de los “okupas” de Héctor Simón (Chapter 23. “squatters”), ppágina 3, punto 3, párrafo tercero.

⁸ Véase la referencia que se hace en el capítulo de los “okupas” en la página 4, punto 3, párrafo quinto: “*en Bélgica se promovieron los contratos de ocupación temporal en edificios vacíos*”.

⁹ Adell, R. and Martínez, M. Á (eds.) (2004) ¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales. Catarata, Madrid. Available at: <https://www.miguelangelmartinez.net/?Donde-estan-las-llaves-El-movimiento-okupa-practicas-y-contextos-sociales> Recuperado en el capítulo de los “okupas” de Héctor Simón, punto 4, párrafo primero, página 5.

menos más de 87.000 familias ocupan cerca de entre 85.000 a 90.000 viviendas¹⁰, según los datos reflejados por el Institut Cerdà, 2017, 17. Este fenómeno también afecta de gravedad a las entidades financieras (siendo ocupadas un 80%, aproximadamente).¹¹ En Catalunya, las necesidades de vivienda social se estiman en 230.000 unidades.¹² La Administración Pública no ha producido suficiente vivienda social de alquiler; los porcentajes en Catalunya y España son altamente bajos en comparación con otros Estados Miembros de la UE.¹³ El fenómeno de la ocupación se ha visto motivado por la existencia de un parque de viviendas vacías. Es cierto que la legislación vigente permite acudir a la vía legal. Ello, no obstante, no comporta ni puede comportar una solución general que pueda trascender más allá de los supuestos que sean evidentemente constitutivos de delito. Por esta razón, el Estado debiera articular ciertos mecanismos legales encaminados a permitir la garantía y la imperturbabilidad de la propiedad privada de las personas físicas (art.18.2 y art 33.1 de la CE). A la vez que, con estos mecanismos, se permita reforzar el parque de viviendas de alquiler social, con la finalidad de que puedan estar disponibles al servicio de las necesidades urgentes de las personas y familias que se encuentren en una situación de vulnerabilidad en materia de vivienda. Por último, es interesante mencionar que el Dr. Nasarre Aznar considera que hay una antinomia en nuestro ordenamiento jurídico español, puesto que, para ser dueño de una propiedad a través de la posesión, primero debes poseerlo sin título, pero si lo haces, ese acto es antijurídico, es decir, un acto punible porque se puede incurrir en delito.¹⁴

2.5 La postura de los distintos agentes

La ocupación sin título habilitante se entiende como una actividad organizada que **altera e impide** el derecho de **poseer una vivienda** a las personas físicas a las que legítimamente les corresponde, ya que tener una vivienda en la actualidad no es nada sencillo.¹⁵ En la actualidad existe un amplio consenso que piensa que la legislación no es efectiva en materia de vivienda y que las posibles

¹⁰ Según el Diario Expansión, en nuestro país hay, en virtud de las últimas cifras, 120.000 viviendas ocupadas, de las que más de tres cuartas partes son propiedad del sector financiero. Con ello, al menos, 70.000 pisos en manos de las entidades están habitados de forma ilegal. “Urge mayor protección para los propietarios”, 16 de mayo de 2022. Disponible en: [Urge mayor protección para los propietarios | Opinión \(expansion.com\)](#)

¹¹ El 80% de las ocupaciones se producen en las viviendas con sistema de propiedad horizontal, por esta razón, los datos que varían entre el 45% y el 60% de las ocupaciones fraudulentas pueden poner en peligro la seguridad de los inmuebles y, además, causar molestias a la comunidad de vecinos. Disponible en: Fundación Mutua de Propietarios y Cátedra UNESCO de vivienda de la URV, 2017, SIMÓN, H). [Housing Chair URV – Pagina web Catedra Habitatge URV](#)

¹² Recogido de las muestras aportadas por el Institut Cerdà, 2017. Adaptación de los resultados del dossier del cuadro Tercer Sector “la vivienda de alquiler social o Catalunya, una asignatura pendiente (2014), con datos de la Agencia de la vivienda de Catalunya (2017).

¹³ Extraído del Acceso a la Vivienda. Los precios, el gran reto de la política de la vivienda del siglo XXI. Trilla C., 2016. Fuente: *Statistiques du logement dans l’Union Européenne*, Edition 2010.

¹⁴ Nasarre Aznar. S (2020) “Los años de crisis de la vivienda” pág. 327 Valencia: Tirant lo blanch.

¹⁵ El auge de la ocupación de vivienda puede venir motivado por una débil protección del derecho de propiedad privada de los artículos 33 de la CE y artículos 348 del CC y 541 CCC (SIMÓN, H)

soluciones afectan a todos los agentes involucrados. No obstante, no existe el mismo consenso en cuáles son las causas ni las soluciones. En definitiva, cualquier cuestión que trate de dar solución a la ocupación debe pasar por una concentración e implicación de todos los agentes, algo que entre cada uno de ellos habrá opiniones muy dispares entre sí.¹⁶

2.6 La postura de las Administraciones Públicas

Las Administraciones Locales se posicionan en que la ocupación ilegal es un inconveniente para el que necesitan articularse remedios. Por su lado, las Administraciones autonómicas piensan que la ocupación ilegal dificulta el desarrollo de las políticas en materia de vivienda social, mientras que la Administración Estatal opina que el problema no ha sido percibido como propio hasta fechas recientes.¹⁷ Las Administraciones Públicas¹⁸ que tienen vivienda opinan que la ocupación ilegal se percibe como uno de los principales problemas de la gestión de la vivienda.¹⁹ En cuanto a los Bancos y a los fondos de inversión, cuando son estos los propietarios de las viviendas ocupadas, no existe, por su parte, un posicionamiento común... desde planteamientos activos a planteamientos más pasivos.²⁰

2.7 La postura de los propietarios

A diferencia de otros sectores, para los propietarios particulares, el impacto de la ocupación ilegal ha sido escuetamente distinto. Para los propietarios particulares, la publicación en la prensa de casos de ocupación ha generado una “sensación de miedo”. Encima, los propietarios particulares, en muchas ocasiones (por no decir casi siempre) se le carga la obligación de hacer frente a las facturas de suministros, agua, luz y gas, generados por los ocupantes, algunos de ellos con móviles de más de mil euros, con vehículos de alta o media gama, e incluso tienen algunos la desfachatez de instalar cámaras de seguridad para protegerse de los “intrusos”.

2.8 La postura de los propietarios promotores

Sin embargo, para los propietarios **promotores** de vivienda no les afecta tanto o de forma

¹⁶ Institut Cerdà (2017) La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica... un problema que necesita solución. La situación actual de la ocupación ilegal, pág. 41, 42 y 43.

¹⁷ Esta perspectiva es claramente un problema, puesto que las Administraciones públicas, que son el eje del Estado, piensan que la ocupación ilegal no es una diversidad propia o cercana... es con clara evidencia uno de los motivos que incendia la siguiente idea: **la ocupación ilegal producida como consecuencia del fracaso de las políticas públicas.**

¹⁸ AP BARCELONA (SECCIÓN 9), SENTENCIA NÚM. 361/2020 DE 7 DE SEPTIEMBRE. ARO 2020\1496: (...) “Es evidente que todas las personas tienen derecho a una vivienda digna y adecuada, pero esa obligación es del Estado, de las Administraciones Públicas, en modo alguno de los ciudadanos **que no tienen por qué soportar con las ocupaciones ilegales de bienes inmuebles que constituye una constante habitual ni las empresas tenedoras de inmuebles** deben procurar un recurso habitacional o residencial ni un alquiler social. Es la Administración Pública la que debe ofrecer los servicios de habitabilidad a las personas que verdaderamente lo precisen en situaciones de suma precariedad y vulnerabilidad.

¹⁹ Curioso, con anterioridad hemos comentado que las Administraciones Públicas opinaban que la ocupación era un sesgo no del todo problemático, pero fijémonos cuando es la Administración Pública la propietaria de la vivienda, los roles cambian automáticamente.

²⁰ Imagínese aquí que a cada Entidad financiera le afecta de diferente manera la ocupación de sus viviendas, no es lo mismo que te ocupen 2 casas de 20 que tienen en posesión, a que te ocupen 18 teniendo únicamente 20.

generalizada la ocupación ilegal. Para el Estamento Judicial existe un consenso en que se afirma que la normativa española es garantista con el derecho al hogar, lo que se traduce en procesos judiciales largos.²¹ Para los Cuerpos de seguridad del Estado, la ocupación ilegal produce una sensación de legitimación en la sociedad de este tipo de delitos y se requerirán cambios normativos.²² En cambio, para las asociaciones de vecinos, supone el deterioro y la convivencia en los barrios como consecuencia de la ocupación de carácter conflictivo.²³ En último lugar, para las Entidades Sociales de afectados por la hipoteca, la ocupación es vista como herramienta para garantizar el acceso a la vivienda.²⁴

2.9 La ocupación como alternativa de acceso a la vivienda

Si bien es cierto que la ocupación ha podido ser una vía transitoria o vía de respuesta inmediata para el acceso a la vivienda en situaciones de emergencia social²⁵, no es la solución de acceso ni para las personas ni para la comunidad de vecinos. La ocupación no es una forma de acceso a la vivienda, puesto que, quienes ocupan la propiedad son, al mismo tiempo, personas sin hogar. (Nasarre Aznar, 2020). En nuestro país se prevé una ausencia de medidas que vayan encaminadas a conseguir diversas formas de tenencia de una vivienda, tal y como exige la Agenda Urbana de 2016²⁶ y el artículo 47 de la Constitución Española. Además, según Nasarre Aznar, la alternativa natural para los pensionistas con menos recursos económicos, para los jóvenes, familias monoparentales, el alquiler ha sido más caro de adquirir que la hipoteca en toda España desde 2012 hasta hoy.²⁷ Entonces, la ocupación se convierte en una vía indirecta de acceso a una

²¹ El problema no está en la Ley, sino en cómo diversificamos esa Ley. Las leyes contra la ocupación ilegal ya están, llevamos años con ella encima, pero aún no hemos sabido cómo hacer frente al problema, porque lo que antes era un pequeño foco de fuego, ahora se ha convertido en una llama gigantesca que arrasa con todo el medio.

²² A mi parecer, cuando se requieren cambios normativos es porque, bajo ningún concepto, existe legitimación por parte de la sociedad en cuanto a los delitos de usurpación o, en su caso, allanamiento de morada.

²³ Piénsese aquí que la ocupación ilegal no puede generalizarse únicamente a grupos de carácter conflictivo. La ocupación sin título habilitante también puede llevarse a cabo por familias vulnerables que, ante la escasez o insuficiencia económica, se han visto en la obligación de ocupar. Es decir, que existen dos grupos de ocupación ilegal, los de carácter problemático y los que conviven pacíficamente, puesto que su única finalidad es tener un techo, al no poderse permitir de primera mano.

²⁴ Según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH): “L’ocupació és, en aquests moments, l’única garantia d’accés a un sostre per a moltes famílies que no han trobat resposta a la seva situació.” Disponible en: [La PAH - Plataforma de Afectadas por la Hipoteca \(afectadosporlahipoteca.com\)](http://LaPAH-Plataforma de Afectadas por la Hipoteca (afectadosporlahipoteca.com))

²⁵ Téngase en cuenta la Ley que surgió como consecuencia de la pandemia SARS-CoV 2: Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. En el artículo 1 Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional; y artículo 1 bis: Suspensión hasta el 31 de octubre de 2021 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

²⁶ Agenda Urbana de 2016, página 67. ONU habitat. Por un mejor futuro urbano. Disponible en: [nueva-agenda-urbana-ilustrada.pdf \(unhabitat.org\)](http://nueva-agenda-urbana-ilustrada.pdf (unhabitat.org))

²⁷ Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de crisis de la vivienda.*” pág. 59 Valencia: Tirant lo Blanch.

vivienda. Ello, no obstante, fue declarado inconstitucional.²⁸

2.10 Los derechos fundamentales y el desalojo forzoso

El derecho a la vivienda es un derecho fundamental que debe reconocerse a todo ciudadano, así lo reconoce el Comité DESC.²⁹ Por lo tanto, la ocupación es una cuestión compleja dado al atisbo de derechos fundamentales que en ellos se encuentran: el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE), el derecho a la propiedad (art. 33.1 CE), el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art.18.2 CE), etc. En cuanto al desalojo, el Comité recuerda la prohibición de los desalojos forzados, debiéndose tener en cuenta todas las condiciones económicas del ocupante. El desalojo forzoso es, a priori, incompatible con los requisitos del Pacto y tan solo puede justificarse en las circunstancias más excepcionales y de conformidad con el Derecho Internacional de Derechos Humanos.³⁰

2.11 El principio de proporcionalidad y de razonabilidad

Los principios de proporcionalidad y de razonabilidad se alegan en los tribunales ante situaciones de precariedad laboral, presencia de menores de edad, víctimas de violencia de género, etc. Por esta razón, las autoridades o tribunales competentes deben garantizar el cumplimiento o la eficacia de estos principios, así como el respeto a las garantías procesales (art.24.2 CE) que deben incluir el derecho a una asistencia genuina por parte de las autoridades judiciales y que, sobre todo, sea efectiva, evitando con ello la indefensión.³¹

Estas circunstancias impulsan al Comité a que los Estados deben garantizar que, las personas cuyo derecho a la vivienda digna pudiera resultar afectado, pudieran disponer de un recurso judicialmente efectivo y apropiado para defender su derecho. Con el objeto de que, ante el proceso de desahucio por impago del alquiler sin que este sea calificado de desalojo forzoso, se deban cumplir con los siguientes requisitos: en primer lugar, que la medida esté prevista por Ley, que

²⁸ STC 16/2021 de 28 de enero, por no concurrir los requisitos del artículo 86.1 de la CE. El RD 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, ha ampliado la facultad del Juez de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma Disponible en: [BOE-A-2021-2835 Pleno. Sentencia 16/2021, de 28 de enero de 2021. Recurso de inconstitucionalidad 2577-2020. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos-leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda](#)

El RD 1/2021 se encuentra en el BOE de 20 de enero de 2021, LGCU. La prórroga prevista en el RD de 956/2020, de 4 de noviembre, que se encuentra en el BOE de 4 de noviembre de 2020. Disponible en: [BOE-A-2020-13494 Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.](#)

²⁹ Los pronunciamientos del Comité DESC sobre el Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas. Pág. 591 y sigs. Disponible en: [Vista de Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas \(upo.es\)](#)

³⁰ Los pronunciamientos del Comité DESC (...). Pág. 592 y sigs.

³¹ Véase la pregunta realizada sobre la madre con tres hijos y las referencia al Capítulo 23. Okupas, de Héctor Simón sobre la Comunicación realizada por el Comité en el Caso de *López Albán. C. España*, página 3, punto 3, párrafo tercero.

debe recurrirse a ella como último recurso, las personas afectadas tienen el derecho a un recurso judicial efectivo en el que se dirima si la medida está debidamente justificada, debe existir una consulta efectiva con los afectados, no deben existir otros medios alternativos o con efectos menos gravosos y, por último, las personas afectadas no deben encontrarse en una situación de vulneración de sus derechos, la finalidad es evitar este punto.³² Existe la obligatoriedad de realizar un **juicio de proporcionalidad** en los procesos judiciales en materia de desahucios, reiterada por el Comité DESC, un ejemplo claro es el de la Sentencia del TS 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017.³³ Según el Tribunal Supremo, el interés casacional se manifiesta en los derechos de los menores ante el desalojo de la vivienda, es decir, que el Juez de lo Contencioso-Administrativo tenga en cuenta la ponderación de la situación particular ante la existencia de menores afectados por el desalojo.³⁴ A través de los Derechos de los menores y la Convención sobre los Derechos del Niño, se asegura la necesidad de un juicio de proporcionalidad que permita al juez examinar las circunstancias concurrentes en cada caso y el riesgo de vulneración del derecho a la vivienda y otros derechos humanos.³⁵

2.12 Los efectos secundarios de la ocupación ilegal

A tener en cuenta que, los primeros efectos de la falta de estabilidad y seguridad, en el ámbito de la vivienda, son el estrés y la ansiedad. Con todo lo que aquí se ha visto, se ha demostrado que ocupar no es una vía eficiente, puesto que es inestable, precaria y tiene consecuencias legales. Las familias que se ven obligadas a ocupar una vivienda tienen muchas dificultades para poder acceder a los suministros básicos. También corren el riesgo de enfrentarse a procesos judiciales que pueden acabar en multas cuantiosas y pueden acarrear antecedentes penales y, evidentemente, se enfrentan a un desalojo con carácter inminente y a un futuro que les resultará incierto.³⁶

³² Los pronunciamientos del Comité de DESC sobre Derecho a la Vivienda a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas, pág 592 y sigs.

³³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3) Sentencias 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017. Esta sentencia resuelve un recurso de casación interpuesto contra la desestimación de un recurso de apelación por parte del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en relación con un auto autorizando la entrada en una vivienda para llevar a cabo la recuperación de la posesión de un inmueble ocupado ilegalmente y que pretendía, por tanto, el desalojo de sus habitantes. El titular del inmueble era el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). Lex Social, vol.9, núm.2 (2019) Recuperado de: [Vista de Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas \(upo.es\)](#)

³⁴ Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Disponible en: [BOE-A-1996-1069 Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.](#) y Asamblea General, Convención sobre los Derechos del Niño, A/RES/44/25 (20 de noviembre de 1989). La Convención sobre los derechos del niño de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), fue aprobada el 20 de noviembre de 1989 y ratificada por España donde entró en vigor el 2 de septiembre de 1990. Extraído de: [Ministerio de Sanidad - Ciudadanos - CONVENCION SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO DE LA ONU](#)

³⁵ Los pronunciamientos del Comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas. Pág 599 y sigs. Disponible en: [Vista de Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas \(upo.es\)](#)

³⁶ Estos datos se han estudiado a raíz del cuadro de estudios realizado por Salud y vivienda en la población vulnerable. Es una muestra de las personas que son atendidas por Cáritas Diocesana de Barcelona. Es un proyecto denominado

Además, este fenómeno también provoca el deterioro de la convivencia en las comunidades de vecinos, especialmente, cuando se tratan de ocupaciones de carácter problemático. Esto produce una falta de implicación por la comunidad de vecinos que, a su vez, esto provoca impagos y morosidad y falta de corresponsabilidad en el mantenimiento y limpieza de los espacios comunes.³⁷ De igual modo, la ocupación ilegal provoca la pérdida de valor de los inmuebles ocupados, según las estadísticas, entre un 40% y un 60%.³⁸ Esto entra en colación con las desventajas que tiene para los bancos, puesto que asumen una pérdida de valor de sus activos inmobiliarios.³⁹ Sus bajos salarios, la precariedad laboral y los altos precios de los alquileres, les deja fuera del mercado inmobiliario. «*El fuerte encarecimiento de estas rentas les está expulsando y, lo que es más importante, ya son muchos los que vuelven a pensar, al igual que sus padres, que alquilar es tirar el dinero*» (LÓPEZ LETÓN, S). Por lo tanto, la compraventa y el alquiler de la vivienda son cada vez más inaccesibles para la juventud debido a la elevada tasa de paro juvenil y a la precariedad laboral. (Muñoz, Fernández, 2017, 166).⁴⁰

2.14 La indefensión de los comuneros

Existe una situación excepcional y alarmante por cuanto sólo podrá ejercitar acción el propietario de la finca frente a quien la haya ocupado y en ningún caso por personas que pudieran tener interés legítimo. Esta cuestión es especialmente grave para los comuneros cuando hablamos de la propiedad horizontal que carecen de acción para evitar la ocupación ilegal. Esto implica que se podrá alterar el orden de la convivencia e incluso se podría abusar del uso de los servicios comunes o que se utilizaran mecanismos fraudulentos para el consumo de la luz, electricidad, agua, gas, etc. En este contexto, es viable que concurren situaciones de convivencia entre propietarios legítimos o poseedores con título frente a quienes ocupen ilegalmente la finca ocasionando con ello daños y perjuicios irreversibles o de difícil reparación.⁴¹ Previamente a la reforma existían diversas críticas e inconvenientes acerca de la ocupación sin título habilitante y que persisten a día de hoy.⁴² En

Sophie. Fuente de información: *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*. Institut Cerdà, 4 de mayo de 2017.

³⁷ Según infirió el Informe del Defensor del Pueblo en el año 2015: "Esta institución ha visto incrementado el número de quejas recibidas por los ciudadanos respecto a los problemas que ocasionan a los vecinos las ocupaciones ilegales de los inmuebles."

³⁸ Datos recogidos del idealista/news. En Catalunya se estima un 39.3% de pérdida de valor de los inmuebles ocasionado por la ocupación sin título habilitante, siendo la Comunidad de Asturias con mayor pérdida de valor de sus inmuebles ocupados, del 65,1%

³⁹ Véase este caso notorio del Banco Santander, que "asume una caída del valor de sus activos inmobiliarios del 32%". Recuperado de la revista del Idealista/news. [Banco santander asume una caída del valor de sus activos inmobiliarios del 32% — idealista/news](#) Autor: DMontero. 4 de febrero de 2020. Visitado el 8/05/2023.

⁴⁰ Muñoz Fernández, G.A (2017). Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación. Revista de Estudios de Juventud. Disponible en: http://www.injuve.es/sites/default/files/2018/06/publicaciones/revista116_jovenesyvivienda.pdf.

⁴¹ No obstante, el propietario de la finca tendrá derecho a ejercitar la acción de desahucio por precario establecida en el artículo 250.1 en los apartados 2º, 4º y 7º. Del mismo modo goza de cierta protección y amparo en el procedimiento específico recogido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, RCL 1946, 886.

⁴² Reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, Enjuiciamiento Civil, por la Ley 5/2018.

primera instancia, se ponía de manifiesto la inexistencia de un proceso judicial específico y plenamente satisfactorio para el desalojo de los ocupantes.⁶³ Esto genera una situación de inseguridad jurídica, al no existir una vía procesal que sea óptima para poner freno a la ocupación ilegal de viviendas. En segundo lugar, por lo que respecta a las acciones civiles presentaban normas sobre la legitimación que atendían solo a la categoría civil de los sujetos, sin tener en cuenta las posibles acciones penales. Además, las reglas de legitimación pasiva eran insuficientes ante el proceso judicial, ya que en la mayoría de los supuestos era complejo identificar a los sujetos ocupantes de la vivienda, esto retrasaba los procesos que se dilataban en el tiempo. Ante la inacción del legitimado activo, por desaparición, por pasividad, las comunidades de vecinos no tenían capacidad procesal suficiente para desalojar al ocupante, siendo bastante complejo en la vía penal.⁴³ Ello, no obstante, según el art.7.2 LPH (RCL 1960,1042) la comunidad de vecinos podía expulsar al ocupa por actividades molestas, esta situación se mantiene tras la reforma procesal. Estas circunstancias provocan que el desalojo de un ocupa constituía y, sigue siendo en la actualidad, un auténtico calvario judicial.⁴⁴ (teniendo en cuenta que las comunidades de vecinos son los que cada vez más se ven afectados por este fenómeno).

2.15 El fracaso de las políticas públicas

La ocupación ilegal es el resultado del fracaso de las políticas públicas (Nasarre Aznar,2020, Simón Moreno, 2021), puesto que no se provee de un acceso asequible y estable a una vivienda, no existe una vivienda social adecuada y suficiente para combatir las situaciones de vulnerabilidad, como exige el derecho a la vivienda.⁴⁵ Tampoco se ponen los medios materiales ni humanos necesarios para la recuperación inmediata de la posesión cuando se ocupa sin título, como exige el derecho a la propiedad.⁴⁶ La consecuencia del fracaso de las políticas públicas ha propiciado que algunos propietarios se vieran en la obligación de ocupar, o bien que algunos de estos propietarios se hayan organizado para evitar que les ocupen o, por último, que hayan decidido confiar en empresas que se dedican a la recuperación de la posesión de la vivienda por mecanismos extrajudiciales.

2.16 Los puntos clave para combatir el fenómeno social

Es necesario, entonces, que las políticas públicas promuevan vivienda social, la necesidad de disponer de un entorno que garantice estabilidad para la sociedad, la necesidad de plantear una alternativa a la ocupación como una vía de acceso para la población vulnerable y disminuir la posibilidad de acceder a una vivienda por medio de un título ilegítimo. Por último, la necesidad de

⁴³ MAGRO SERVET , Vicente. «Intervención en el caso de **ocupaciones ilegales** de inmuebles» en Guía práctica de actuación de la Policía Local . Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, Mayo 2011, [LA LEY 17070/2011].

⁴⁴ La ocupación ilegal: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos ocupa y okupa, de Bastante Granell, V. (2018) [la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado» | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](#)

⁴⁵ Remisión al artículo 47 de la Constitución Española.

⁴⁶ Remisión al artículo 33.3 de la Constitución Espanyola.

proferir políticas de viviendas para dar una respuesta inmediata a la población vulnerable.⁴⁷ Las Administraciones Públicas están trabajando en nuevos planes que permitan generar un parque de vivienda social para atender a las necesidades de las personas y familias que estén en riesgo de exclusión residencial.⁴⁸ Además, las autoridades públicas buscan otras vías alternativas de solución, como la mediación, la diversificación de la tenencia de la tierra, entre otras muchas cosas que puedan ayudar a resolver la cuestión.

3. Los resultados obtenidos y las conclusiones del proyecto

Con la revista de los “okupas” se han obtenido algunas preguntas dirigidas a los futuros estudiantes y a los profesionales en vivienda. De forma general, esta propuesta de gamificación puede ser muy útil, para poner a prueba al alumno y a los expertos en la materia, para que se atrevan a conocer el derecho por otras vías. Además de abarcarle a la realidad habitacional de nuestros tiempos. A saber que el objetivo principal del juego es que el jugador tome tantas decisiones como fuere posible, para resolver las controversias relacionadas con la vivienda y evitar que uno de los cuatro poderes se vuelva preponderante (que en la realidad significaría que controlan las decisiones de vivienda, por lo que invalidaría a los otros poderes) o irrelevante (que significaría que un sector crucial que suele ser esencial para el buen funcionamiento del mercado de la vivienda no le afecta en lo más mínimo.)

Así pues, las preguntas y repuestas que han surgido han sido las siguientes:

⁴⁷ Institut Cerdà (2017) *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*, pág. 28. Un ejemplo de agravio que se produce a raíz de este fenómeno es lo que ocurrió en Madrid: la alcaldesa de Madrid indicó que “hubo más de 400 viviendas puestas por bancos a disposición del Ayuntamiento que se han okupado, situación que preocupa al equipo del Gobierno. Hay muchas personas que estaban en lista de espera y no pueden tener esa vivienda porque se han okupado.” comentado por Carmena por medio de una Junta Municipal de Hortaleza.

⁴⁸ Rodríguez Achutegui, E. (2018) Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda. Disponible en: [Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda - Dialnet \(unirioja.es\)](#)

Texts			
Index	Question	Left Decision	Right Decision
1	I am a disabled and poor person, I need to be provided with housing adapted to my needs	Yes, the State must ensure that everyone has decent housing	No, there should not be positive discrimination in this case, as public resources are scarce
2	Squatters have entered into our condominium	The State should compensate us for moral and patrimonial damages	The State should provide a home to them
3	What if we subsidize squatters to help them to leave the house?	Yes, home owners should not pay the consequences	No, squatting is illegal
4	What if we vacate a house of a family with three children. Do we leave them on the street?	Yes, because they do not have a valid title and there is no social housing available	No. The landlord should be forced to rent the house to them at a price limited by the State
5	My house has been squatted. Can I cut off the electricity and water supplies?	Yes, so they will go sooner	No, housing is a human right
6	Factors of increased squatting is the permissive legal framework	Yes. This is an issue to be resolved by public policies immediately	Not as much. It isn't a matter to be addressed urgently
8	The bank claims that its homes have been squatted, can you help us?	Yes, State must protect financial institutions because they are among the most affected by illegal occupation	No, it isn't necessary. You are bankers.
11	Squatting a home is relatively easy since laws are not so repressive	The criminal offence of squatting should be implemented or should be toughened.	Introducing squatting as a criminal offence or toughening its penalty is not the solution.
12	How can we young people access decent housing if prices are soaring?	Let us increase in temporary or social housing	You should work harder to afford a home
13	There are many private abandoned flats.	We will use public money to encourage owners to put them into the market	We will use public money to impose fines and to expropriate them
14	There is a neighborhood plenty of squatters and people with very scarce resources. The police do not enter because it is very dangerous (no-go zone)	Bring me the bulldozers! Evict everyone as ghettos cannot be allowed	This is how they live. Let them alone.
15	I'm occupying an "abandoned" home in slums	Let us help her to refurbish it allocate it to her	Evict the squatter, ask the owner to refurbish it and threaten him with tearing it down if he does not
17	Should I stop evicting if a squatter is a vulnerable person?	Yes, a democratic State cannot allow throwing people at risk out on the street	No, the law should be the same for everyone.
18	We, young people can't buy a house due to the job insecurity	The State will grant subsidies and social housing to young people	Sorry, the State has not enough resources. Just squat someone else's property
19	Should we provide free housing for the most disadvantaged?	No, public authorities should implement more structural market-oriented measures	No, because people would abuse. It is better to accept it as a "lesser evil"

4. Ficha técnica de los resultados obtenidos.

CAPÍTULO: Squatters (“okupas”) Y PREGUNTA. 1

Homeless: *“necesito una vivienda para adaptar mis necesidades.”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda *“si, el Estado debe asegurar a todo el mundo una casa decente”*

La decisión de la derecha *“No, no debe haber discriminación positiva en este caso, ya que los recursos públicos son escasos.”*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

Al tratarse de un fenómeno tan complejo, **no es suficiente con otorgar viviendas asequibles y adecuadas** a las personas, es necesaria la implementación de medidas estructurales por parte de las autoridades públicas.⁴⁹ Por ello se propone la respuesta de que el Estado conceda viviendas decentes.

La proliferación del fenómeno afecta al parque y a las políticas de vivienda y ello genera situaciones de agravio entre las personas vulnerables. Del mismo modo, la ocupación produce efectos negativos a diversos niveles: sobre la propia persona, sobre la convivencia y sobre el entorno urbano. La concentración de la ocupación ilegal puede actuar también como catalizador de procesos de degradación y segregación de los barrios. La respuesta de la derecha responde a la ausencia de instrumentos materiales que serían necesarios para resolver este fenómeno.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si tomáramos la decisión de la izquierda tendría un impacto positivo para los ciudadanos, puesto que la Administración Pública les garantiza la obtención de una vivienda, una prevención a vivir en la calle. Sin embargo, las entidades financieras se mantienen neutrales en este aspecto, no les afecta este hecho, salvo que el Estado decidiera anteponer sus propiedades para personas vulnerables o sintecho, en este caso, podría verse en la tesitura de llegar a un acuerdo con la persona a la que se le ofrece su vivienda. Para el Estado tener que ofrecer viviendas a las personas sintecho, a la larga, es perjudicial, dar una vivienda no es gratuito, por lo que se debería de recurrir a fondos públicos para poder concederlas. El sector inmobiliario, por su parte, se mantiene neutral al igual que el banco, mientras que la situación no se desequilibra y pueda seguir obteniendo sus ingresos habituales.

Si el jugador optase por la pregunta de la derecha, para los ciudadanos sería negativo, puesto que ya no se les está ofreciendo vivienda como en la anterior opción, por lo que se desesperan al no obtener ayudas por parte del Estado. Los bancos se siguen manteniendo neutrales, del mismo modo que para la anterior opción, ya que no les afecta directamente la decisión que tome el jugador. En cambio, para el Estado sería positivo, si no conceden viviendas a todo el mundo el sistema no colapsaría, no tendrían que acudir a los fondos públicos para suplir los gastos que generarían los ciudadanos. Por último, el sector inmobiliario se

⁴⁹ Véase el capítulo sobre los okupas de Héctor Simón, punto 3, párrafo 5, página 5.

mantiene neutral, sin que la toma de decisión del jugador afecte a este poder.⁵⁰

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 2

Home owner: *“Los ocupantes ilegales han entrado en nuestro condominio”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“el Estado nos debería indemnizar por daños morales y patrimoniales”*.

La opción de la derecha: *“El Estado debe proporcionarles un hogar”*.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La ocupación sin título habilitante se entiende como una actividad organizada que **altera e impide** el derecho de **poseer una vivienda** a las personas físicas a las que legítimamente les corresponde, ya que tener una vivienda en la actualidad no es nada sencillo.⁵¹ Por ello, los propietarios que se ven afectados por la ocupación exigen al Estado que se les subsane por los daños sufridos por los okupas. Si nos fijamos en al respuesta de la derecha, el Estado tiene la obligación implícita de conceder viviendas a las personas, pero como hemos comentado para la pregunta 1, esta no es la única vía a tratar.

⁵⁰ La complejidad de esta pregunta ha nacido a raíz de los derechos a la propiedad privada (art.33 de la CE) y el derecho a una vivienda digna (art. 47 de la CE). ¿Este derecho debe obligar al Estado a que proporcione “viviendas dignas” a los ciudadanos? No necesariamente, según el capítulo de Héctor Simón “Squatters”, se menciona lo siguiente: “en lugar de delegar el deber de proporcionar acceso a una vivienda adecuada y asequible a personas físicas y jurídicas privadas, las autoridades públicas deberían aplicar medidas estructurales para luchar contra este fenómeno...”.

⁵¹ El auge de la ocupación de vivienda puede venir motivado por una débil protección del derecho de propiedad privada de los artículos 33 de la CE y artículos 348 del CC y 541 CCC (

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si optamos por la opción de la izquierda para los ciudadanos es positivo porque empiezan a ver que la okupación ilegal tiene consecuencias jurídicas, que si ocurre un caso así y no es tratado debidamente el Estado podría incurrir en responsabilidad por falta de deber de diligencia. Para los bancos es **neutral**. No obstante, para el Estado es negativo, es evidente, el Estado no quiere meterse en meollos, no quiere hacerse cargo de los problemas de los comuneros y no quiere gastar dinero. En su caso, el sector inmobiliario es neutral, manteniéndose al margen de la decisión tomada por el jugador.

Si se decidiera escoger por la decisión de la derecha para los ciudadanos esto sería negativo, puesto que conceder vivienda a las personas que no se lo han ganado con trabajo duro no es digno, los ciudadanos montarían en cólera. Para los bancos también sería negativo, porque que el Estado conceda viviendas impide que pueda revender las que están vacías o abandonadas. De igual modo sería negativo para el Estado, conceder vivienda a todas las personas...llegaría a colapsar la economía financiera estatal. El Estado pretende minimizar los gastos públicos, externalizando sus deberes y obligaciones con el objeto de hacerlo compatible con un bien común; el mismo efecto negativo tiene para los agentes inmobiliarios, por no poder promover vivienda al mercado económico, por la ausencia de nuevos propietarios (todos tendrían viviendas concedidas por el Estado).

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 3

Citizen: “¿Y si subvencionamos a los ocupantes ilegales para ayudarles a salir de la casa?”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: “*si, los propietarios no deberían pagar las consecuencias*”. La opción de la derecha: “*no, la ocupación es ilegal*”.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La decisión de la izquierda: “*si, los propietarios no deberían pagar las consecuencias*”. La ocupación de vivienda no exime al propietario de mantener su propiedad en buen estado, así lo podríamos reflejar con el artículo 1902 CC de los daños que se pudieren producir en la vivienda por la falta de diligencia del propietario.⁵² Ello, no obstante, no deberían responder por los daños ocasionados por quienes cometen el delito de usurpación (245.2 CP) o el delito de allanamiento (202 CP). La decisión de la derecha: ”no, la ocupación es ilegal”. La ocupación no es una figura que esté legalizada, por ello, adquirir una vivienda por esta vía es una infracción contra la Ley.

⁵² SAP de Madrid de 28 de febrero de 2018. Disponible en: [SAP Madrid 66/2018, 28 de Febrero de 2018 - Jurisprudencia - VLEX 727819465](#)

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si el jugador optase por la decisión de la izquierda “*si, los propietarios no deberían pagar las consecuencias*” para los contribuyentes sería negativo, porque deberían pagar al okupa para que abandonara la vivienda, esto supone que se irá a otra vivienda y continuará ocupando, si con ello pudiera lucrarse, la okupación ilegal no tendría fin. Pero para el propietario de la vivienda sería negativo. En este caso los bancos se mantendrían neutrales, salvo que fueran estos los propietarios de la vivienda que se okupa, en este caso si tendría efectos adversos. Para el Estado es igualmente negativo, pagar al okupa para que abandone el inmueble es claramente una opción incorrecta, está gastando dinero por algo que no sea del todo beneficioso o rentable. En su caso, el sector inmobiliario se mantiene neutral, no le afecta directamente a la estructuración y funcionamiento de los mercados inmobiliario. Si se tomase la opción de la derecha “*no, la ocupación es ilegal*” para los ciudadanos es positivo puesto que no se verían obligados a pagar por los delitos de un okupa. Para el resto de los poderes se mantienen neutrales, no viéndose afectados por esta decisión.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 4

Civil servant: “*¿Y si desocupamos una casa de una familia con tres hijos? ¿Los dejamos en la calle?*”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: “*Sí, porque no tienen un título válido y no hay vivienda social disponible*”.

La opción de la derecha: “*el propietario debería verse obligado a arrendar la vivienda a la mujer a un precio limitado por el Estado*”.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La decisión de la izquierda se formula porque entran en conflicto con el derecho fundamental, que es el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art.18.2 CE) y de la protección del menor (“Convención sobre los derechos del niño” (2006) y Ley 8/2021. De hecho, en el capítulo de la revista se encuentra una referencia sobre esta cuestión⁵³, en el que se dice que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CDESC) abordó el desalojo de una madre soltera con seis hijos, que ocupaba un apartamento vacío propiedad de una empresa financiera en *López Albán c. España* (Comunicación n.º 37/2018; 11.10.2019). En este caso, el Comité sostuvo que España había violado el derecho de la madre y de sus hijos a una vivienda, ya que el desalojo se llevó a cabo **sin un examen de proporcionalidad por parte de las autoridades públicas** (es decir, en este supuesto caso no se ponderó el objetivo legítimo del desalojo y sus consecuencias para las personas desalojadas) y el refugio

⁵³ (Página 3, punto 3, párrafo tercero). Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Disponible en: [BOE-A-1996-1069 Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#), y Asamblea General, Convención sobre los Derechos del Niño, A/RES/44/25 (20 de noviembre de 1989). La Convención sobre los derechos del niño de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), fue aprobada el 20 de noviembre de 1989 y ratificada por España donde entró en vigor el 2 de septiembre de 1990. Extraído de: [Ministerio de Sanidad - Ciudadanos - CONVENCION SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO DE LA ONU](#)

⁵³ Los pronunciamientos del Comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas. Pág 599 y sigs. Disponible en: [Vista de Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas \(upo.es\)](#)

ofrecido era tan solo una solución de vivienda temporal. La decisión de la derecha sería una buena opción porque el Estado pretende otras vías de solución del conflicto o la mediación entre el propietario y el okupa.⁵⁴

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si el jugador optase por la decisión de la izquierda perdería el juego (le saldría el “*end_condition*”) puesto que se hace referencia al principio de proporcionalidad. Es decir, el hecho de que se desaloje a una madre con hijos de una vivienda por impago de cuotas supone que el Estado no ha tenido la suficiente diligencia de estudiar los baremos que confluyen la situación de la mujer, más que un estado de necesidad es un estado de excepción por protección del interés superior del menor. En cambio, si el jugador escogiese la decisión de la derecha sería neutral para los ciudadanos, ya que, como no es una cosa obvia, cada uno tiene sus propios intereses. El banco se mantiene neutral, no se sienten inseguros por esta decisión, pueden seguir emprendiendo en el mercado. Pero para los agentes inmobiliarios es negativo ya que arrendar una vivienda por un precio limitado por el Estado no les permite sacar beneficios a largo plazo, se verían perjudicados. Por último, para el Estado sería positivo porque no está gastando dinero y está cumpliendo con sus obligaciones por un bien común.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 5

Home owner: “¿*tengo la vivienda okupada, ¿puedo cortar la electricidad y el suministro de agua?*”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: “*Si, porque así desocuparan pronto la vivienda.*”

La opción de la derecha: “*no, la vivienda es un derecho*”

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La decisión de la izquierda se ha mencionado porque los propietarios particulares, en muchas ocasiones (por no decir que casi siempre) tienen la obligación de hacer frente a las facturas de agua, luz y gas, suministros, generados por los propios ocupantes, cuando estos tienen, la mayoría de las veces, algunos de ellos con móviles de más de mil euros, con vehículos de alta o media gama, e incluso tienen algunos la desfachatez de instalar cámaras de seguridad para protegerse de los “intrusos”. Además, la ocupación ilegal produce bajas condiciones de habitabilidad, esto quiere decir que, quienes ocupan manipulan las instalaciones de gas y electricidad y ello genera un riesgo para el conjunto de los vecinos, porque se ven obligados a hacer frente al pago de los gastos totales. La decisión de la derecha hace referencia al Derecho de vivienda digna (art.47 de la CE).

⁵⁴ El principio de proporcionalidad y de razonabilidad a los que se alegan en los tribunales ante situaciones de precariedad laboral, presencia de menores de edad, víctimas de violencia de género, etc. Por esta razón, las autoridades o tribunales competentes deben garantizar el cumplimiento o la eficacia de estos principios, así como el respeto a las garantías procesales (art.24.2 CE) que deben incluir el derecho a una asistencia genuina por parte de las autoridades judiciales y que, sobre todo, sea efectiva, evitando con ello la indefensión. Existe la obligatoriedad de realizar un **juicio de proporcionalidad** en los procesos judiciales en materia de desahucios, reiterada por el Comité DESC, un ejemplo claro es el de la Sentencia del TS 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería neutral para los ciudadanos, por tener opiniones dispares al respecto. Para el banco sería positivo, al igual que para los agentes inmobiliarios porque esto les ayudará a incrementar el negocio sobre los inmuebles desocupados. En cambio, para el Estado es negativo porque no están cumpliendo con su deber de cumplir con el bien común. Si se tomase la decisión de la derecha. Si el jugador optase por la decisión de la izquierda los ciudadanos se mantendrían neutrales, para las entidades financieras y los agentes inmobiliarios serían negativo porque afectarían a sus intereses corporativos. En cambio, para el Estado sería neutral, no asumen gasto alguno.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 6

Judge: *“los factores que han incrementado la okupación es el marco legal permisivo”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“si, es un problema que debe ser resuelto por las autoridades públicas inmediatamente”*.

La opción de la derecha: *“No tanto. No es un asunto que deba abordarse con urgencia”*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La decisión de la izquierda hace referencia a que los factores impulsores para el éxito del movimiento okupa son un marco legal permisivo y la ausencia de políticas represivas particulares, algo que necesita ser solucionado con urgencia.⁵⁵ La decisión de la derecha es el efecto contrario, los que creen que estas no son las causas del crecimiento de la okupación no tienen ni idea de la realidad social.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería positivo tanto para los ciudadanos, para los bancos, como para los agentes inmobiliarios, porque se sabe cuál es el foco del problema y se pretende enmendar. Para el Estado sería neutral, se mantiene firme con las decisiones que toma sin gasto público. En cambio, si se tomase la decisión de la derecha sería negativo para todos los poderes, es evidente, la falta de implicación del Estado de impulsar medidas concernientes a hacer desaparecer el fenómeno hace que sea perjudicial para casi todos. Por su lado, el Estado se mantiene neutral, no quiere meterse en embrollos, su objetivo último es no gastar mucho.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 7

Banker: *“el Banco nos clama que sus inmuebles han sido ocupados, ¿debemos ayudarles?”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“Si, el Estado debe proteger a las instituciones financieras porque son las más afectadas por la ocupación ilegal.”*

La opción de la derecha: *“No, no es necesario. Sois bancos.”*

⁵⁵ Capítulo “okupas” de Héctor Simón, pág, punto 1, párrafo 1.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta hace referencia a que las instituciones bancarias son uno de los agentes más afectados por la ocupación ilegal.⁵⁶ La respuesta de la izquierda responde a que el Estado es consciente que los bancos son las instituciones financieras más afectadas y propone poner solución para que el mercado inmobiliario funcione correctamente. La respuesta de la derecha responde a la ineffectividad del Estado a la hora de perseguir sus objetivos o fines de poner fin a la ocupación ilegal, ya que no proporciona solución a uno de los agentes más afectados por el mismo fenómeno social.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería neutral para los ciudadanos, debido a la disparidad de opiniones existentes, y el Estado también sería neutral. Para los bancos y para los agentes inmobiliarios sería muy positivo y positivo, respectivamente, porque esto supondría una mejora en el funcionamiento del mercado. En cambio, si se optase por la decisión de la derecha seguiría neutral para los ciudadanos y el Estado, mientras que para los bancos y los agentes inmobiliarios sería muy negativo y negativo respectivamente, por no poder avanzar en un mercado económico seguro y consolidado.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 8

Squatter: *“Ocupar una casa es relativamente fácil ya que las leyes no son tan represivas”.*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“Se debe aplicar o endurecer el delito de ocupación ilegal.”*

La opción de la derecha: *La introducción de la ocupación ilegal como delito penal o la imposición de su pena no es la solución.”*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta hace referencia a que los delitos de usurpación en España son notoriamente menos represivos que en otros países, veamos el ejemplo: en España supone una multa de 3 a 6 meses (si no hay violencia), art. 245 CP, mientras que en Italia supone una pena de 1 a 3 años de prisión, art. 633 del *Codice Penale* italiano, e Inglaterra y Gales pena de prisión de hasta 51 semanas o una multa).⁵⁷ Las respuestas vienen dadas porque el aumento de la pena no disminuirá el delito en ningún caso, por lo tanto, no es una solución viable.⁵⁸

⁵⁶ Según las estadísticas de Institut Cerdà (2017).

⁵⁷ Capítulo “okupas” de Héctor Simón, pág. 2, punto 2, segundo párrafo.

⁵⁸ Veáse los estudios realizados por los Investigadores de la Unidad de Investigaciones del Home office del Reino Unido sobre los efectos del aumento de las penas en los delitos contra la propiedad con violencia.

<https://www.abc.com.py/edicion-impresa/suplementos/judicial/aumento-de-penalidad-no-disminuye-la-delincuencia-625309.html>

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería positivo para todos los agentes, todos creen que con el endurecimiento de los delitos contra la propiedad se socavaría la okupación, pero eso no es así, por el efecto “de la teoría de la indiferencia”, es decir, los okupas no dejarán de cometer el delito por consecuencias jurídicas más graves. En cambio, la decisión de la derecha supondría que sería negativo para todos los agentes, por el efecto obvio de no aumentar las penas: más okupación ilegal, aunque claramente esta no es la solución al problema.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 9

Student: “¿cómo pueden los estudiantes acceder a una casa decente si los precios son tan elevados?”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *Aumentemos la vivienda temporal o social*”

La opción de la derecha: “*Usted debe trabajar más duro para permitirse un hogar.*”

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta hace referencia a que, los más jóvenes, tienen mayor dificultad de acceso a una vivienda, como consecuencia de la precariedad laboral. La gran parte de los ocupantes pertenecen a una clase media o baja, en un contexto de pobreza o exclusión social, por encontrarse en desempleo, cobrando una renta mínima insuficiente para acceder a una vivienda, con diversas deudas, sin ningún tipo de ingreso.⁵⁹ Esta situación de pobreza y vulnerabilidad social genera que las personas caigan en una situación de desesperación, que ello desencadena la necesidad de tomar la posesión de un bien inmueble ajeno a fin de cubrir sus necesidades. Esta situación se agrava cuando las políticas públicas de viviendas sociales no son suficientes o la gestión que llevan a cabo no es la adecuada.⁶⁰ Del mismo modo, el Dr. Nasarre Aznar opina que el desempleo es el detonante fundamental de la ocupación ilegal.⁶¹ La respuesta de ofrecer vivienda temporal hace referencia a que Bélgica fue un Estado modelo, al promover contratos de ocupación temporal en edificios vacíos.⁶²

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería positivo para los ciudadanos y para los agentes inmobiliarios porque las autoridades públicas aplican medidas estructurales para luchar contra este fenómeno. En cambio, para el banco y el Estado se mantienen neutrales. Si se optase por la decisión de la derecha sería negativo para los ciudadanos, por la dificultad de adquirir una vivienda y por falta de solución por la precariedad laboral. Por último, los demás poderes se mantienen neutrales.

⁵⁹ De Víctor Bastante Granell.

⁶⁰ De hecho, según la obra social de Barcelona, mostraba que, al menos, el 75% de las personas que ocupaban una vivienda sin título habilitante lo hacen por la carencia de ingresos. Obra Social de BCN, (2018), ¡La vivienda para quien la habita!. 2a ed. Disponible en: “[¡La vivienda para quien la habita!](http://obrasocialbcn.net)” – [Obra Social Barcelona \(obrasocialbcn.net\)](http://obrasocialbcn.net)

⁶¹ Nasarre Aznar, S. (2020) “Los años de crisis de la vivienda.” pág. 305 Valencia: Tirant lo Blanch.

⁶² Capítulo 23. “okupas” de Héctor Simón, pág, 4, punto 4, párrafo 5.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 10

Judge: *“Hay muchos pisos privados abandonados.”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“Usaremos dinero público para animar a los propietarios a ponerlos en el mercado”*

La opción de la derecha: *“Usaremos dinero público para imponer multas y expropiarlas”*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La ocupación de carácter conflictivo puede generar la degradación física y de la convivencia de todo el barrio, esto puede propiciar que la población con mayores recursos económicos acabe abandonando el barrio y que sea ocupada por una población más desfavorecida y, de todo esto podría generar la segregación social.⁶³ Por su lado, no serían punibles las ocupaciones de fincas abandonadas o ruinosas.⁶⁴ Las respuestas van encaminadas a tratar de solventar este aspecto, la necesidad de proferir políticas de viviendas para dar una respuesta inmediata a la población vulnerable.⁶⁵

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería positivo para los ciudadanos, para los bancos y para los agentes inmobiliarios puesto que supondría la reestructuración y renovación de áreas urbanas.⁶⁶ En cambio, si se optase por la decisión de la derecha sería negativo para todos los poderes, se estaría utilizando fondos públicos con la finalidad de multar y de expropiar las viviendas vacías, en lugar de reestructurarlas, no sería favorable para los agentes.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 11

Civil servant: *“Hay un barrio lleno de ocupantes ilegales y personas con recursos muy escasos. La policía no entra porque es muy peligroso (zona de no ir).”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“¡Tráiganme las excavadoras! Desalojen a todo el mundo ya que los guetos no pueden ser permitidos.”*

La opción de la derecha: *Así es como viven. Déjenlos solos.”,*

⁶³ Este fenómeno de la ocupación ilegal puede, en algunos casos, ser precursor de fenómenos de gentrificación. Se trata de un proyecto de LEFT HAND ROTATION. Disponible en: www.lefthandrotation.com/entrificacion /// www.museodelosdesplazados.com

⁶⁴ SAP de Barcelona, Sección 3, de 16 de enero de 2003 y AP de Huelva, Sección 1, de 5 de febrero de 2004, o de un solar AP Madrid, Sección 16, de 15 de abril de 2002, “ni aquellas que exista una posesión manifiesta”, SAP de las Palmas, Sección 1, de 13 de octubre de 2000.

⁶⁵ Institut Cerdà (2017) *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*, pág. 28. Un ejemplo de agravio que se produce a raíz de este fenómeno es lo que ocurrió en Madrid: la alcaldesa de Madrid indicó que “hubo más de 400 viviendas puestas por bancos a disposición del Ayuntamiento que se han okupado, situación que preocupa al equipo del Gobierno. Hay muchas personas que estaban en lista de espera y no pueden tener esa vivienda porque se han okupado.” comentado por Carmena por medio de una Junta Municipal de Hortaleza.

⁶⁶ Capítulo 23. “okupas” de Héctor Simón, pág 1, punto 1, párrafo 1.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta viene por lo siguiente: el hecho de que la vivienda esté vacía sea antiguo, sea inacabable o sin cédula de habitabilidad, esto produce que se vean más accesibles y, consecuentemente, provoca un deterioro y salubridad excesivo. Aunque las ocupaciones de carácter conflictivo disminuyeran entre 2010-2020, en la actualidad generan impactos tales como: el incremento de la actividad económica ilegal, la expulsión de los vecinos originarios, el incremento de las molestias por ruido, el incremento de la inseguridad por amenazas y delitos, etc. Las respuestas se derivan de la misma premisa, la concentración de barrios okupados y su problemática.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería neutral para los ciudadanos y para el Estado, mientras que para el banco y los agentes inmobiliarios sería positivo, ya que podrían reinventar esas zonas, reconstruirlas y venderlas. En cambio, si se tomase la decisión de la derecha sería negativo para todos los poderes, porque la ocupación ilegal provoca la pérdida de valor de los inmuebles ocupados, según las estadísticas, entre un 40% y un 60%.⁶⁷ Esto entra en colación con las desventajas que tiene para los bancos, puesto que asumen una pérdida de valor de sus activos inmobiliarios.⁶⁸ Es más, la ocupación ilegal supone costes adicionales para las administraciones públicas.⁶⁹

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 12

Squatter: “*Estoy ocupando un hogar "abandonado" en barrios bajos*”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: “*Ayudémosla a repararlo y se lo asignamos*”

La opción de la derecha: “*desalojar al ocupante ilegal, pedir al propietario que lo renueve y enhebrarlo con la demolición si no lo hace*”.

⁶⁷ Datos recogidos del idealista/news. En Catalunya se estima un 39.3% de pérdida de valor de los inmuebles ocasionado por la ocupación sin título habilitante, siendo la Comunidad de Asturias con mayor pérdida de valor de sus inmuebles ocupados, del 65,1%

⁶⁸ Véase este caso notorio del Banco Santander, que “asume una caída del valor de sus activos inmobiliarios del 32%”. Recuperado de la revista del Idealista/news. [Banco santander asume una caída del valor de sus activos inmobiliarios del 32% — idealista/news](#) Autor: DMontero. 4 de febrero de 2020. Visitado el 8/05/2023.

⁶⁹ En el caso de Madrid, la ocupación ilegal ha supuesto un gasto de 5 millones de euros en el plazo de 2 años. En Catalunya, ha supuesto un gasto de 1,4 millones de euros en 4 años, mientras que para el Ayuntamiento de Barcelona ha supuesto un gasto de 1 millón de euros en 1 año. Los datos son estremecedores y preocupantes, dignos de una solución inmediata por parte de todos los sectores del Estado.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta viene porque la ocupación ilegal supone la dificultad de acceso a los servicios públicos, ante la falta de un título que acredite a su poseedor una vivienda. Esto supone el incremento del riesgo a la exclusión social y a la estigmatización de las personas ocupantes. Todo ello ha propiciado la aparición de mafias de la vivienda.⁷⁰ Las respuestas hacen referencia a que es necesario que las políticas públicas promuevan vivienda social, la necesidad de disponer de un entorno que garantice estabilidad para la sociedad, la necesidad de plantear una alternativa a la ocupación como una vía de acceso para la población vulnerable y disminuir la posibilidad de acceder a una vivienda por medio de un título ilegítimo. Por último, la necesidad de proferir políticas de viviendas para dar una respuesta inmediata a la población vulnerable.⁷¹

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería neutral para los ciudadanos, puesto que cada uno de ellos tiene opiniones dispares y no les afecta en demasía, y también se mantiene neutral el Estado, no le supone un gasto excesivo y está obrando por el bien común. En cambio, sería negativo para el banco y para los agentes inmobiliarios, porque afecta a su estructuración y el buen funcionamiento del mercado inmobiliario. En cambio, si se optase por la decisión de la derecha sería neutral para los ciudadanos, positivo para los bancos y los agentes inmobiliarios, porque buscan el correcto funcionamiento de sus intereses corporativos, mientras que para el Estado es negativo, por no cumplir con su misión de salvaguardar la posible situación vulnerable de la okupa ofreciéndole alternativas habitacionales.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 13

Judge: “¿Debo dejar de desalojar si un ocupante ilegal es una persona vulnerable?”.

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *Sí, un Estado democrático no puede permitir que se eche a la calle a personas en peligro”.*

La opción de la derecha: *“No, la ley debería ser la misma para todos.”*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta viene por el defecto de datos objetivos o reales que permitan articular y consensuar soluciones entre las partes interesadas, así como es el caso de las familias vulnerables que, en resolución, no perciben la solución

⁷⁰ Según los estudios realizados por el Institut Cerdà, 9 de cada 10 municipios entrevistados relacionan el incremento de la ocupación ilegal con la proliferación de mafias.

⁷¹ Institut Cerdà (2017) *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*, pág. 28. Un ejemplo de agravio que se produce a raíz de este fenómeno es lo que ocurrió en Madrid: la alcaldesa de Madrid indicó que “hubo más de 400 viviendas puestas por bancos a disposición del Ayuntamiento que se han okupado, situación que preocupa al equipo del Gobierno. Hay muchas personas que estaban en lista de espera y no pueden tener esa vivienda porque se han okupado.” comentado por Carmena por medio de una Junta Municipal de Hortaleza.

que se les debería por ser un Estado de Derecho.⁷² Esta situación de pobreza y vulnerabilidad social genera que las personas caigan en una situación de desesperación, que ello desencadena la necesidad de tomar la posesión de un bien inmueble ajeno a fin de cubrir sus necesidades. Esta situación se agrava cuando las políticas públicas de viviendas sociales no son suficientes o la gestión que llevan a cabo no es la adecuada. De hecho, según la obra social de Barcelona, mostraba que, al menos, el 75% de las personas que ocupaban una vivienda sin título habilitante lo hacen por la carencia de ingresos.⁷³ Las respuestas vienen porque el Gobierno estatal pondría poner en marcha **una serie de medidas** para hacer crecer la oferta de pisos en alquiler, con la finalidad de frenar la subida de los precios y poder facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes y a las familias de rentas bajas o vulnerables.⁷⁴

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería neutral para los ciudadanos, negativo para los bancos y los agentes inmobiliarios puesto que ellos mirarán únicamente por sus intereses como prioridad principal, mientras que para el Estado es positivo, vuelve a aplicar el bien común para la sociedad. En cambio, si se tomase la decisión de la derecha sería positivo para los ciudadanos, verían que ante la ley se garantiza la equidad, todos somos iguales para la adquisición de una vivienda, también es positivo para los bancos y los agentes inmobiliarios por poder seguir con el buen funcionamiento del mercado, mientras que para el Estado es negativo, no proporciona una solución a la población.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 14

Young person: *“Nosotros, los jóvenes no podemos comprar una casa debido a la inseguridad laboral”*

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: *“El Estado concederá subsidios y viviendas sociales a los jóvenes”* La opción de la derecha: *“Lo sentimos, el Estado no tiene suficientes recursos. Simplemente ocupa la propiedad de otra persona.”*

⁷² En nuestra Constitución Española, en su artículo 1.1: “España se constituye en un **Estado social y democrático de Derecho**, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político”.

⁷³ Obra Social de BCN, (2018), ¡La vivienda para quien la habita!. 2a ed. Disponible en: [“¡La vivienda para quien la habita!” – Obra Social Barcelona \(obrasocialbcn.net\)](http://obrasocialbcn.net)

⁷⁴ El derecho a la vivienda es un derecho fundamental que debe reconocerse a todo ciudadano, así lo reconoce el Comité DESC. Por lo tanto, la ocupación es una cuestión compleja dado al atisbo de derechos fundamentales que en ellos se encuentran: el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE), el derecho a la propiedad (art. 33.1 CE), el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art.18.2 CE), etc. En cuanto al desalojo, el Comité recuerda la prohibición de los desalojos forzados, debiéndose tener en cuenta todas las condiciones económicas del ocupante. El desalojo forzoso es, a priori, incompatible con los requisitos del Pacto y tan solo puede justificarse en las circunstancias más excepcionales y de conformidad con el Derecho Internacional de Derechos Humanos.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta viene porque los más jóvenes tienen mayor dificultad de acceso a una vivienda como consecuencia de la precariedad laboral. Por ello, una de las respuestas es que el Estado concederá facilidades a los jóvenes con motivo de socavar el movimiento social. La otra respuesta no es posible porque se ha demostrado que ocupar no es una vía eficiente, puesto que es inestable, precaria y tiene consecuencias legales. Las familias que se ven obligadas a ocupar una vivienda tienen muchas dificultades para poder acceder a los suministros básicos. También corren el riesgo de enfrentarse a procesos judiciales que pueden acabar en multas cuantiosas y pueden acarrear antecedentes penales y, evidentemente, se enfrentan a un desalojo con carácter inminente y a un futuro que les resultará incierto.⁷⁵

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería muy positivo para los ciudadanos al ver que tienen facilidades para ingresar en una vivienda, para los bancos y los agentes inmobiliarios es igualmente positivo porque hace funcionar el mercado inmobiliario; mientras que para el Estado sería muy negativo, por gastar dinero público en subsidios. En cambio, si se optase por la decisión de la derecha, sería muy negativo por todos los poderes (ciudadanos, bancos y agentes inmobiliarios) porque no se pone remedio, mientras que para el Estado sería positivo, no tendría gastos.

CAPÍTULO Y PREGUNTA. 15

Civil servant: “*¿Debemos proporcionar viviendas gratuitas a los más desfavorecidos?*”

RESPUESTAS

La opción de la izquierda: “*No, las autoridades públicas deberían aplicar medidas más estructurales orientadas al mercado*” La opción de la derecha: “*No, porque la gente abusaría. Es mejor aceptarlo como un "mal menor"*”.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTA Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta hace referencia en lugar del deber de proporcionar acceso a una vivienda adecuada y asequible a personas físicas y jurídicas privadas, las autoridades públicas deberían implementar medidas estructurales para luchar contra la okupación, como la suficiencia de los recursos materiales y humanos del poder judicial, la diversificación de la tenencia de la tierra, el aumento del parque de viviendas sociales o la promoción de acuerdos voluntarios entre propietarios de propiedades okupadas.⁷⁶

⁷⁵ °

⁷⁶ Capítulo 23 “okupas” de Héctor Simón, pág 4, punto 4, párrafo 5.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES

Si se optase por la decisión de la izquierda sería negativo para los ciudadanos, ellos creen que lo mejor es que se les proporcione vivienda, mientras que para el Estado y los agentes inmobiliarios es positivo, porque este fenómeno debe tratarse con medidas estructurales y no con la concesión de viviendas asequibles a los ciudadanos, para los bancos es neutral. En cambio, si optamos por la decisión de la derecha sería negativo para los ciudadanos y para el Estado, porque no proporciona una alternativa, mientras que los bancos y los agentes inmobiliarios se mantienen neutrales.

5. El impacto del proyecto con relación a la necesidad social trabajada.

En primer lugar, la falta de formación de los operadores en el ámbito de la vivienda puede tener varias implicaciones negativas. Así pues, la falta de formación adecuada puede resultar una disminución de la calidad del servicio proporcionado por los operadores de vivienda. Pueden llegar a cometer errores garrafales en la gestión de solicitudes de los clientes, brindar información incorrecta o no estar al tanto de los procedimientos adecuados. Esto puede llevar consigo a una insatisfacción generalizada tanto de los procedimientos de los usuarios y a una percepción negativa de los servicios ofrecidos.

La falta de conocimiento puede llevar también a la desinformación en relación con los derechos y responsabilidades de los propietarios o inquilinos. Los operadores no capacitados pueden no estar al tanto de las leyes y regulaciones relevantes en materia de okupación ilegal, lo que puede comportar un asesoramiento inexacto o incorrecto. Esto puede causar confusión y problemas legales para los usuarios que confían en la información proporcionada.

Además, los operadores no capacitados pueden tener dificultades para abordar y resolver problemas de manera eficiente. Pueden carecer de habilidades necesarias para manejar situaciones conflictivas o para encontrar soluciones efectivas a los problemas planteados por los usuarios. Esto puede suponer retrasos y frustraciones para las personas que buscan ayuda o asistencia.

El ámbito de la vivienda también está sujeto a cambios constantes en las políticas y regulaciones gubernamentales. Su falta de formación puede significar que no estén al tanto de las actualizaciones más recientes en cuanto a leyes de alquiler, subsidios de vivienda u otros aspectos relacionados.

En definitiva, la falta de formación de los operadores en el ámbito de la vivienda puede tener un impacto negativo en la calidad de los servicios prestados, para el cumplimiento de las normativas y para la seguridad de los ocupantes y de los respectivos propietarios. Por esta razón, se ha llevado a cabo este proyecto, para responder ante la necesidad social en materia habitacional.

Algunos de los impactos sociales sobre la ocupación ilegal: en primer lugar, supone una violación de los derechos humanos, como el desplazamiento forzado, la detención arbitraria y las ejecuciones extrajudiciales. Estas violaciones pueden tener graves consecuencias sociales, así como efectos secundarios.

Puede llegar a perturbar a las diferentes comunidades, lo que lleva al desplazamiento de los residentes, la separación de las familias y la pérdida de medios de vida. Con ello, pueden fragmentarse las comunidades y las redes sociales debilitadas o destruidas, lo que puede tener repercusiones sociales y económicas a largo plazo.

Como se ha visto, el impacto que tiene este proyecto es notorio en cuanto a la necesidad social. Existe una falta de formación por parte de los operadores en el ámbito de la vivienda (funcionarios, tercer sector, voluntarios, profesionales inmobiliarios, etc.) Por ello, se ha visto necesario la promulgación de diferentes propuestas encaminadas a resolver esta necesidad social, para que puedan adquirir los conocimientos que nosotros, los alumnos, hemos utilizado para crear el banco de preguntas.

A lo sumo, también ha tenido un efecto positivo sobre los diferentes estudiantes a los que este proyecto va destinado, especialmente por el fomento al aprendizaje dinámico y sobre temas tan controversiales como los que convergen la vivienda. De primera mano, podrán distinguir entre el significado de “ocupar” y “okupar” una vivienda, qué efectos colaterales tiene para la sociedad (económicos, sociales, políticos...). Aprenderán a asociar casos hipotéticos con casos reales que se dan en la realidad y, con ello, se cumpliría uno de los objetivos iniciales, el de aproximarlos a la realidad habitacional.

Este trabajo también puede tener un efecto positivo para los profesionales inmobiliarios, quienes tienen el propósito de ayudar a los ciudadanos a acceder a mejores opciones. Esto implicaría que tendrían más conocimiento acerca de la okupación ilegal y podrían ofrecer soluciones a los clientes.

Por su parte, es interesante que este proyecto también llegue a manos del tercer sector (asociaciones, fundaciones, etc). Para que puedan concienciarse sobre la problemática de la okupación y, con ello, decidan crear nuevas asociaciones o fundaciones encaminadas a socavar este fenómeno. También a mano de los funcionarios, los que, con su desempeño profesional en el empleo público pueden ser puntos contingentes que ayuden a establecer medidas estructurales para poner fin a la crisis habitacional.

En definitiva, el impacto social que tiene esta propuesta es positivo, dado que pretende solucionar el problema de la falta de formación por los diferentes agentes sociales en materia de vivienda y así poder promoverse soluciones estructurales efectivas.

6. Reflexión final o análisis crítico

El camino que se ha llevado a cabo durante la elaboración de este trabajo ha sido prueba contundente de que el fenómeno social de la okupación ilegal ha de ser tratado con celeridad. Por ello, destinar este proyecto a los futuros alumnos es totalmente un acierto, puesto que con ello sensibilizamos a la sociedad, para que aprendan a cómo poder mejorarla con los instrumentos que se les proporciona. Pero, sobre todo, la finalidad última es que se lleven el aprendizaje con el juego de las preguntas.

En el entramado del juego habrán descubierto las medidas que se pueden plantear al Estado para socavar la ocupación sin título habilitante. Además de aprender otros aspectos que se pueden plantear en la vida real sobre la vivienda.

Añadir que es una de las propuestas más constructivas que he visto, como he mencionado, es una parte muy esencial para el aprendizaje del alumno y de los expertos en la materia de vivienda, los cuales se encuentran claramente en una situación de desinformación exacta en el ámbito de la vivienda. Este punto ha sido interesante de tratar como todo el conjunto del trabajo.

Formar parte de este proyecto ha sido muy satisfactorio, por el hecho de contribuir a la formación de los estudiantes, agentes inmobiliarios, voluntarios; saber que con ello resolveremos a la necesidad social que se nos planteó, llena de gratitud.

En resumen, haber tomado este trabajo en modalidad APS (servicio de aprendizaje) ha sido una experiencia inolvidable. Formar parte de un proyecto europeo es totalmente distinto a realizar un trabajo convencional. La importancia de este proyecto no pierde intensidad cuando se sabe que va dirigido a los operadores en el ámbito de la vivienda, que nuestra intervención en el servicio puede mejorar notablemente las circunstancias del cliente. Además, el hecho de ser mencionados como contribuidores para el denominado *European Housing Studies* y en el proyecto *Housing +*, ha hecho que la implicación en el trabajo haya sido cohesionada por todos los alumnos que hemos participado en ella. La satisfacción de haber contribuido para el aprendizaje del derecho avanzado por medio de la gamificación, concepto que con anterioridad desconocía. Ha sido una oportunidad especialmente única, para llevar a cabo un proyecto encaminado a cumplir un servicio, pero sobre todo por haber llegado a aprender tanto con él.

Por último, respondiendo a la pregunta que nos hicimos al inicio, la ocupación ilegal es un claro fracaso de las políticas públicas debido a la falta de aplicación debida de las medidas estructurales para combatir el fenómeno social y tampoco es un beneficio para los ciudadanos puesto que okupar no es una vía alternativa para la adquisición de la vivienda, porque pasarían a estar en una situación de sinhogarismo.

Noticias de actualidad en materia de ocupación ilegal

Las propuestas del PP en Madrid para el 28 de mayo:  **pisos asequibles y**  **okupas.**

José Luis Martínez-Almeida ha desgranado las medidas en materia de vivienda más destacadas de la próxima legislatura si vuelve a ser elegido alcalde de Madrid.

Según explicó el **candidato del PP a la alcaldía en la capital** durante un evento sobre vivienda celebrado en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), sus **promesas electorales más destacadas del programa del 28M** son la puesta en marcha de 12.000 nuevas viviendas de alquiler asequible, dirigidas especialmente a los jóvenes, la cesión de derechos de superficie para impulsar fórmulas como el 'cohousing' o el 'coliving' o la petición de una modificación normativa para potenciar los desalojos exprés de los okupas y eximir del pago del IBI a los propietarios afectados. También quiere rehabilitar edificios antiguos para destinarlos a vivienda protegida y reforzar más la colaboración público-privada. Repasamos las principales propuestas:

- Desarrollar más viviendas asequibles
- Más colaboración público-privada
- Luchar contra la okupación ilegal de viviendas
- Destinar edificios antiguos a vivienda protegida
- Viviendas para colectivos vulnerables
- Comprar más viviendas privadas
- Nuevo Plan General en Madrid

Desarrollar más viviendas asequibles

Una de las medidas que quiere impulsar Martínez-Almeida es la **construcción de 12.000 nuevas viviendas, de las cuales el 50% se destinarán a los jóvenes y familias jóvenes**, ayudando así a uno de los grupos con mayores problemas de acceso a la vivienda y aumentando sus posibilidades de emancipación y de iniciar su propio proyecto de vida, facilitando una vivienda asequible".

Durante su intervención en el COAM, el candidato recordó que "**Madrid va a ser la primera ciudad de Europa en construcción de vivienda asequible a lo largo de la próxima legislatura**, como consecuencia de haber desbloqueado los desarrollos del sureste, la gran bolsa de vivienda que tenemos en la ciudad de Madrid, que pueden suponer hasta 120.000 viviendas y que van a tener el concepto de vivienda asequible. También se ha aprobado en esta legislatura Madrid Nuevo Norte, que solo en la primera fase incluye 1.600 viviendas que corresponden al Ayuntamiento de Madrid. Y esperamos poder concretar definitivamente con el Gobierno de la Nación los términos

de la Operación Campamento, que incluyen otras 15.000 viviendas".

Según defendió el actual alcalde en [una entrevista en exclusiva con idealista/news](#), "**qué mejor función social de muchos terrenos de Madrid que construir vivienda asequible para los jóvenes**".

Más colaboración público-privada

Martínez-Almeida también **ha puesto en valor el papel del sector inmobiliario**, no solo desde el punto de vista económico, sino también "desde la generación de mejores condiciones para el conjunto de la sociedad. Por tanto, hay que creer en la colaboración público-privada y hay que dejarse de expresiones que no aportan en esa línea y dejar de criminalizar a los fondos, que no son fondos buite".

Según el candidato, "es necesario implementar ese marco de colaboración entre la Administración y el sector privado", llevando a cabo más medidas como [la declaración responsable](#) que hemos aprobado y que supone una confianza en el sector privado". Por eso, "lo que pretendemos y planteamos para la próxima legislatura es la continuidad de las políticas urbanísticas para la construcción de nuevas viviendas, que es fundamental; la colaboración con los promotores, para que se puedan agilizar los plazos y ejecutar en el menor tiempo posible; y reforzar la colaboración con el mundo privado.

Por ejemplo, una de las propuestas para los próximos cuatro años es **continuar con la cesión del derecho de superficie de terrenos públicos y desarrollar 500 nuevas viviendas en parcelas dotacionales se dedicarán a nuevas fórmulas como el 'cohousing' o el 'coliving'**.

Luchar contra la okupación ilegal de viviendas

Una de las primeras acciones que llevará a cabo el alcalde si gana los comicios del próximo 28 de mayo será **pedir una modificación legislativa al Gobierno de la Nación** para luchar contra la 'okupación' de viviendas y otro tipo de inmuebles. Un cambio que permita llevar a cabo medidas como **el desalojo en el plazo de 24 horas**, que los 'okupas' **no tengan derecho a ser incluidos en el padrón municipal** y que los **propietarios víctimas de okupación estén eximidos totalmente del pago del IBI durante el tiempo que se vean privados de su inmueble**.

"Tenemos que actuar en el marco de la okupación ilegal como una pieza más dentro de una **política integral de vivienda**. Desde las instituciones debe haber tolerancia cero. Y tolerancia cero significa que se pongan todos los medios para evitar la okupación ilegal de los inmuebles y, si ya están okupados, que se les pueda desalojar lo más rápido posible y se pueda compensar a los propietarios", ha explicado Martínez-Almeida. Y ha recordado que la okupación no solo es un problema que afecta a la propiedad privada, sino que también afecta a **la convivencia de los vecinos de un piso con inquilinos ilegales**.

Destinar edificios antiguos a vivienda protegida

Otra de las propuestas del Partido Popular en Madrid capital es actuar en **edificios en ruina o en malas condiciones de conservación**, especialmente en barrios del centro de la ciudad, para proceder a su rehabilitación y destinarlos a vivienda protegida.

Viviendas para colectivos vulnerables

Entre las medidas más destacadas de la próxima legislatura si Martínez-Almeida vuelve a ser alcalde de la ciudad también está **gestionar a través del área competente de Servicios Sociales el 10% de las viviendas municipales**, que podrá destinarse, exclusivamente y con atención social profesionalizada, a los colectivos más vulnerables. Esta medida mejorará el acceso a la vivienda de los más necesitados y la atención que reciben. Además, se garantizará la gestión de bolsas de vivienda destinadas a familias en situación de emergencia o desahuciadas por una necesidad extraordinaria.

Comprar más viviendas privadas

Por último, Martínez-Almeida quiere establecer fórmulas para continuar con los programas de alquiler, como por ejemplo la **adquisición de viviendas en el mercado secundario privado para su incorporación al parque público** de viviendas municipales en alquiler. En la actual legislatura, el Ayuntamiento de Madrid ha comprado 247 unidades y el objetivo, según el candidato del PP, "**poder adquirir los inmuebles en el centro de la ciudad, donde hay más presión de precios**, y destinarlos a vivienda pública".

Nuevo Plan General en Madrid

Una de las primeras medidas que quiere tomar el actual alcalde en la próxima legislatura es aprobar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). "En mi opinión, **tenemos que hacer un nuevo Plan General, que es de 1997. Tenemos que hacer una modificación de normas urbanísticas** que estoy convencido de que aprobaremos en el primer pleno si los madrileños mayoritariamente nos otorgan su confianza, así como la reducción progresiva que hemos anunciado del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) del 4% al 3%. Es una buena noticia para los promotores, porque ese ahorro fiscal les va a permitir poder construir viviendas en mejores condiciones", ha explicado.

Recuperado el día 5/05/2023: [Las propuestas en vivienda del PP de Madrid para el 28M — idealista/news](#)

Para muchos la okupación es una forma alternativa de acceder a la vivienda:

‘Okupas’ con dinero, trabajo y ‘sin escrúpulos’: el nuevo modelo que crece en Cataluña

Okupar por necesidad es algo que pasó a la historia, y es que los últimos ejemplos empiezan a evidenciar que, ante la poca actuación de la justicia, cada vez hay más okupaciones de personas que realmente **son solventes**. El último tipo de okupa se ha detectado en Cataluña, y es ese que no está en situación de vulnerabilidad, pero que ha decidido **okupar una casa y no pagar su alquiler**.



El contexto de la okupación en Cataluña es ya de por sí preocupante: “lidera las cifras estatales por ocupación de vivienda desde al año 2015”, según un estudio elaborado por el Instituto Coordinadas de Gobernanza y Economía Aplicada. Este informe señala que entre 2015 y 2022 las denuncias por este delito han aumentado **más de un 77% en la comunidad autónoma**. En cifras absolutas, este porcentaje “se traduce en 7.005 casos de ocupación ilegal registrados el año pasado frente a los 3.950 de siete años antes”.

Barcelona como “epicentro de un nuevo perfil” ha dado pie, además, a la aparición de nuevos modelos y perfiles de okupas que “no están en situación de vulnerabilidad”. Uno de los casos que respondería a este nuevo modelo de ocupación ilegal, según apunta el estudio, [es el de algunos de los inquilinos de Casa Orsola, en el Eixample de Barcelona](#): **“Arrendatarios demandados por la propiedad por permanecer en la vivienda pese a haber concluido su contrato, con ingresos estables y que no acreditan vulnerabilidad”**.

“Tal y como se ha visto recientemente, casos como el de Casa Orsola en la ciudad de Barcelona, **donde varios inquilinos no vulnerables han rechazado el fin de sus contratos de arrendamiento** y permanecen en las viviendas, demuestran que los altos niveles de okupación ilegal en la capital catalana han dado pie a que personas no necesitadas aprovechen este contexto”, manifestó Jesús Sánchez Lambás, portavoz y vicepresidente del Instituto Coordinadas.

En esta misma línea se expresaba hace unas semanas la abogada especializada en este tipo de casos María José Tarancón, quien señalaba que **“la única finalidad de estas ocupaciones en alza es beneficiarse de alquileres por debajo del mercado** cuando no son para nada vulnerables”.

La abogada lamentaba que estos perfiles, que los abogados expertos en este delito definen como ‘okupas acomodados’, **“se aprovechan de la sensibilidad social que han logrado generar quienes sí son vulnerables**, y además cuentan con el apoyo de los sindicatos de inquilinos, que no distinguen entre vulnerables o no”.

Recuperado el día 5/05/2023: [‘Okupas’ con dinero, trabajo y ‘sin escrúpulos’: el nuevo modelo que crece en Cataluña — idealista/news](#)

Agradecimientos

En agradecimiento a los tutores que han dirigido este trabajo: Sergio Nasarre Aznar, Gemma Caballé Fabra, por haber hecho posible este trabajo. A las colaboradoras de European Housing Studies +, Letícia y Marina, por habernos guiado con la correcta realización de las preguntas. Al creador y ejecutivo del juego y de la plataforma manual de *Test tool App*, al Dr. Flavio Escribano, por enseñarnos a cómo crear un juego por medio de Excel; y al resto de personas que nos han permitido ejecutar este trabajo en modalidad de Aprendizaje y Servicio (APS), siendo una experiencia gratificante de conocimiento y emprendimiento personal.



¡¡¡Gracias!!!



HOUSING+ BRIDGING THE GAP
IN HOUSING STUDIES



**Cofinanciado por
la Unión Europea**

Bibliografía

Legislación

- 1) Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2016). Disponible en: [Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea \(europa.eu\)](http://europa.eu)
- 2) Constitución Española (CE) del 27 de diciembre de 1978. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. NIPO: 007-14-093-3. Avenida de Manoteras, 54 28050 MADRID tel. 911 114 000. Disponible en: [BOE-A-1978-31229 Constitución Española.](http://boe.es)
- 3) Declaración Universal de Derechos Humanos Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948. Recuperado en: [spn.pdf \(ohchr.org\)](http://www.unhcr.org)
- 4) DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 8032 - 30.12.2019. Disponible en: [DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejo \(boe.es\)](http://boe.es)
- 5) Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. Publicado en BOE núm. 255, de 25 de septiembre de 2020m páginas 81206 a 81218. Recuperado de: [www.BOE-A-2020-11243.es](http://www.boe.es)
- 6) Ley Orgánica de 1995 del Código Penal, última modificación: LO 11/2022, de 13 de septiembre el Código Penal en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a motor o ciclomotor. Publicado en: BOE núm. 221, de 14/09/2022. Entrada en vigor: 15/09/2022. Departamento: Jefatura del Estado. Recuperado de: [www.boe-a-2022-14965](http://www.boe.es)
- 7) Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Catalunya, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. Recuperado de: [BOE.es - Código de Leyes Civiles de Cataluña](http://boe.es)
- 8) Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Publicado en: BOE. núm. 7, de 08/01/2000. Entrada en vigor: el 08/01/2001. Departamento: Jefatura del Estado. Recuperado de: [www.boe-a-2000-323](http://www.boe.es)
- 9) 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. Publicado en el BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018, páginas 60209 a 60213. Sección I. Recuperado de: [www.boe-A-2018-7833.es](http://www.boe.es)
- 10) Ley Orgánica de 1995 del Código Penal, última modificación: LO 11/2022, de 13 de septiembre el Código Penal en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a

- motor o ciclomotor. Publicado en: BOE núm. 221, de 14/09/2022. Entrada en vigor: 15/09/2022. Departamento: Jefatura del Estado. Recuperado de: www.boe-a-2022-14965
- 11) Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Publicado en: «BOE» núm. 282, de 25/11/1994. Disponible en: [BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.](http://BOE-A-1994-26003)
 - 12) Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Disponible en: [BOE-A-1996-1069 Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.](http://BOE-A-1996-1069)
 - 13) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, universal instrumento, del 3 de enero de 1976. Recuperado en: [Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales | OHCHR](http://Pacto%20Internacional%20de%20Derechos%20Econ%C3%B3micos,%20Sociales%20y%20Culturales%20|%20OHCHR)
 - 14) Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. Publicado en: «BOE» núm. 185, de 4 de agosto de 2021, páginas 94753 a 94769 (17 págs.) Disponible en: [BOE-A-2021-13259 Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.](http://BOE-A-2021-13259)

Jurisprudencia

- 15) Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3) Sentencias 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017). Disponible en: [STS 1797/2017, 23 de Noviembre de 2017 - Jurisprudencia - VLEX 699011081](http://STS%201797/2017,%2023)
- 16) AP Barcelona (Sección 9), sentencia núm. 444/2020 de 26 de octubre. ARP 2020\1654. ECLI: ECLI:ES:APB:2020:10669. Recuperado de: [AP de Barcelona \(Sección 9ª\) Sentencia num. 444/2020 de 26 octubre | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](http://AP%20de%20Barcelona%20(Secci%C3%B3n%209%C3%A1)%20Sentencia%20num.%20444/2020%20de%2026%20octubre%20|%20Aranzadi%20Insignis%20(urv.cat))
- 17) AP Barcelona (Sección 9), sentencia núm. 361/2020 de 7 de septiembre. ARP 2020\1496. ECLI: ECLI:ES:APB:2020:9330. Recuperado de: [AP de Barcelona \(Sección 9ª\) Sentencia num. 361/2020 de 7 septiembre | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](http://AP%20de%20Barcelona%20(Secci%C3%B3n%209%C3%A1)%20Sentencia%20num.%20361/2020%20de%207%20septiembre%20|%20Aranzadi%20Insignis%20(urv.cat))
- 18) AP Barcelona (Sección 10) sentencia núm. 782/2022 de 20 de diciembre. JUR 2023\33071. ECLI: ECLI:ES:APB:2022:13755. Recuperado de: [AP de Barcelona \(Sección 10ª\) Sentencia num. 782/2022 de 20 diciembre | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](http://AP%20de%20Barcelona%20(Secci%C3%B3n%2010%C3%A1)%20Sentencia%20num.%20782/2022%20de%2020%20diciembre%20|%20Aranzadi%20Insignis%20(urv.cat))
- 19) AP Madrid (Sección 29), sentencia núm. 192/2018 de 12 de abril. Jur 192/2018\165921. ECLI: ECLI:ES:APM:2018:5868. Recuperado de: [AP de Madrid \(Sección 29ª\) Sentencia num. 192/2018 de 12 abril | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](http://AP%20de%20Madrid%20(Secci%C3%B3n%2029%C3%A1)%20Sentencia%20num.%20192/2018%20de%2012%20abril%20|%20Aranzadi%20Insignis%20(urv.cat))
- 20) AP Madrid (Sección 2), sentencia núm. 799/2018, de 8 de noviembre. JUR 2018\165921. ECLI: ECLI:ES:APM:2018:16929. Recuperado de: [AP de Madrid \(Sección 2ª\) Sentencia num. 799/2018 de 8 noviembre | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](http://AP%20de%20Madrid%20(Secci%C3%B3n%202%C3%A1)%20Sentencia%20num.%20799/2018%20de%208%20noviembre%20|%20Aranzadi%20Insignis%20(urv.cat))
- 21) Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3) Sentencias 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017). Disponible en: [STS 1797/2017, 23 de Noviembre de 2017 - Jurisprudencia - VLEX 699011081](http://STS%201797/2017,%2023)
- 22) Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3)

Sentencias 1797/2017, de 23 de noviembre de 2017). Disponible en: [STS 1797/2017, 23 de Noviembre de 2017 - Jurisprudencia - VLEX 699011081](#)

Doctrina y revistas

- 1) Adell Argilés, R (2007) La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas: Libre pensamiento, n.º. 54 (Primavera), pág. 25. Recuperado de: [La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas - Dialnet \(unirioja.es\)](#)
- 2) Adell, R. and Martínez, M.Á (eds.) (2004) ¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales. Catarata, Madrid. Available at: <https://www.miguelmartinez.net/?Donde-estan-las-llaves-El-movimiento-okupa-practicasy-contextos-sociales>.
- 3) Bastante Granell, V. (2018) La ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos “ocupa” y “ocupado”. Revista de Derecho Patrimonial núm. 47/2018. BIB 2018\13469. Recuperado en: [la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado» | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](#)
- 4) Belhadj, Celia. B. G, (2019) Precario y ocupación ilegal de viviendas, Revista Aranzadi Doctrinal, núm. 1/2019 BIB 2018\14720. Editorial Aranzadi S.A.U., Cizur Menor, 2019. Recuperado de: [Precario y ocupación ilegal de viviendas | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](#)
- 5) Benito Sánchez, J.C (2019). Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas. Lex Socia: Revista de Derechos Sociales, vol. 9, núm. 2. Disponible en: [Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas | Lex Social: Revista de Derechos Sociales \(upo.es\)](#)
- 6) Defensor del Pueblo (2019) La vivienda protegida y el alquiler social en España. Separat del volumen II del Informe anual 2018. Madrid. Disponible en: [La vivienda protegida y el alquiler social en España \(defensordelpueblo.es\)](#)
- 7) Europa Ciudadana (2021). El acceso a la vivienda en España: ¿qué hacer con el problema de la ocupación? Disponible en: [prb - Copia \(europaciudadana.org\)](#)
- 8) Fundación Mútua de Propietarios y Cátedra UNESCO de vivienda de la URV (2017) Efectos de la crisis en las comunidades de propietarios. [Housing Chair URV – Pagina web Catedra Habitatge URV](#)
- 9) Gómez Ibarguren , P. (2009) El tratamiento del fenómeno «okupa» en el Derecho Español p. 8. Editorial Bosch, Barcelona. ISBN: 9788497904476. Recuperado en: [Catálogo Colectivo - REBIUN » Baratz » El tratamiento del fenómeno "okupa" en el derecho español : \[comentario.Esquema. Legislación. Formularios. Jurisprudencia. Bibliografía\]](#)
- 10) Instituto Nacional de Estadística (18 de abril de 2013), censos de población y viviendas 2011 (En línea). Disponible en: <https://www.ine.es/prensa/np775.pdf>
- 11) Institut Cerdà (2017) La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución (en línea). Disponible en:

- <https://www.icerda.org/media/files/Presentació%20ocupació%202017.05.02.pdf>
- 12) Ministerio del Interior, Madrid, del 17 de septiembre de 2020, Interior dota a las Fuerzas de Seguridad del Estado de un protocolo de actuación que mejora su respuesta ante las ocupaciones. Recuperado de: [Ministerio del Interior | Madrid: Interior dota a las Fuerzas de Seguridad del Estado de un protocolo de actuación que mejora su respuesta ante las ocupaciones](#)
 - 13) Muñoz Fernández, G.A (2017). Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación. Revista de Estudios de Juventud. Disponible en: http://www.injuve.es/sites/default/files/2018/06/publicaciones/revista116_jovenesyvivienda.pdf.
 - 14) Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de crisis de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch. [Los años de la crisis de la vivienda: de las hipotecas 'subprime' a la vivienda colaborativa - Dialnet \(unirioja.es\)](#)
 - 15) Obra Social BCN 2018 ¡La vivienda para quien la habita!, 2n edición. Disponible en: [Informe castellano portada.pdf \(obrasocialbcn.net\)](#)
 - 16) Programa d'Aprenentatge Servei (2023), Facultat Universitat Rovira i Virgili. Recuperat de: [Aprenentatge servei URV | Universitat Rovira i Virgili](#)
 - 17) Rodríguez Achútegui, E. (2018) Una visión judicial del interdicto de recobrar la posesión de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de la vivienda, Revista Aranzadi Doctrinal, núm. 10/2018. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor 2018. Recuperado de: [Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](#)
 - 18) Simón Moreno, H (2022) Chapter template: 23. Squatters. Course book on European housing Studies. Institutional affiliation (University, Research Centre): UNESCO Housing Chair. University Rovira i Virgili.
 - 19) Simón Moreno, H (2021) La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 786, 2161-2212. Recuperado en: [vLex](#)
 - 20) Urrutia, Sagardía, E. (2018) Las medidas para la recuperación inmediata de la ocupación ilegal de viviendas. Revista Aranzadi núm. 942/2018, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2018. Recuperado en: [Medidas para la recuperación inmediata de la ocupación ilegal de viviendas | Aranzadi Insignis \(urv.cat\)](#)

