

OCUPACIONES. USURPACIONES



1. ¿Qué diferencia hay entre estar “en precario” y estar “ocupando una vivienda?”

Estar en precario se refiere a la situación en la que alguien utiliza un inmueble ajeno sin el consentimiento del titular y sin un título válido que justifique la posesión. La persona precarista, en el momento de la entrada, goza del consentimiento del poseedor de la vivienda, o de un contrato de arrendamiento válido. Pero luego, una vez el consentimiento es revocado o el contrato termina/se resuelve, permanece en el inmueble contra la voluntad del poseedor/a.

La ocupación, en cambio, se refiere a la situación en la que alguien utiliza una vivienda ajena sin consentimiento y sin título, pero, además, sin haber contado nunca con el consentimiento del titular o con un contrato válido.

La diferencia reside en el momento de entrada a la vivienda. Estar en precario implica haber contado con el consentimiento inicial del propietario, mientras que, en la ocupación, nunca ha habido consentimiento o título.

2. ¿En los procedimientos de desahucio por usurpación, ha entrado de forma ilegal en la vivienda?

En los procedimientos de desahucio por usurpación, Sí ha entrado de forma ilegal en la vivienda, porque la usurpación es un delito.

Está regulado en el artículo 245 del Código Penal, y castiga al que ocupa, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos, o se mantienen contra la voluntad de su titular.

Para incurrir en este delito es necesario que la vivienda que se esté ocupando no sea ni la primera ni la segunda residencia de alguna persona, sino que sea un inmueble en el que no habite nadie habitualmente.

En el caso en el que se ocupe una vivienda donde reside alguien habitualmente, o no siendo así, constituya su segunda residencia, se incurrirá en el delito de allanamiento de morada, regulado en el artículo 202 del Código Penal.

3. La usurpación es un delito, ¿puede tener pena de prisión?

Es un delito con dos modalidades:

1. Si se utiliza violencia o intimidación en las personas para cometerlo → pena de prisión de 1 a 2 años + penas que se impongan por la violencia ejercida.
Esto último quiere decir que además de la pena por usurpación, puede haber condena por un delito de lesiones, por ejemplo, en cuyo caso se te impondrá también esa pena.
2. Si no se utiliza violencia o intimidación para entrar o mantenerse en la vivienda, se castiga con la pena de multa de 3 a 6 meses.

Por tanto, solo tiene pena de prisión si se entra a la vivienda haciendo uso de violencia o intimidación.

Si se ocupa una vivienda que habitualmente está habitada, estaremos ante un allanamiento de morada, que tiene también dos modalidades:

1. Si hay violencia o intimidación: pena de prisión de 1 a 4 años + multa de 6 a 12 meses.
2. Si no hay: pena de prisión de 6 meses a 2 años

4. Me han dicho que ya tengo antecedentes penales por ocupar la vivienda donde vivo y que tengo que pagar una multa, ¿es cierto?

Sí, efectivamente, el artículo 245.2 del Código Penal recoge que “el que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”.

5. ¿Qué es exactamente el desahucio “express”?

El **desahucio por impago mediante el procedimiento verbal** es socialmente conocido como “desahucio express”, dada la celeridad con respecto al procedimiento de desahucio ordinario. Este se lleva a cabo cuando la propiedad o persona con derecho sobre la vivienda **reclama su desalojo y devolución frente a inquilinos/as que no pagan y frente a ocupantes**.

La duración de un proceso de desahucio express está **entre los seis y los doce meses**.

6. ¿Estoy ocupando la vivienda de un banco, pagué a unos conocidos que me la abrieron, puedo solicitar al banco un alquiler social? ¿Tengo derecho al mismo?

No, la ley que menciona el acceso al alquiler social es la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, y, como bien recoge su preámbulo, protege “**personas que contrataron un préstamo hipotecario** para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones”, no a meros ocupantes de la vivienda.

7. Estoy ocupando una vivienda de un banco, como soy una familia numerosa muy vulnerable, ¿tengo derecho a que me concedan el alquiler social?

No, la ley que permite el acceso al alquiler social es la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, y, como bien recoge su preámbulo, protege “**personas que contrataron un préstamo hipotecario** para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones”, no a meros ocupantes de la vivienda.

8. Estoy ocupando una vivienda, se han personado en nombre de la propiedad y me han dicho con no muy buenas formas que tengo una semana para marcharme, ¿debo irme, aunque no tenga donde vivir?

Legalmente no. La propiedad debe utilizar las acciones legales previstas en la Ley para recuperar la posesión. Si intenta de manera forzosa echarle con malas formas puede incurrir en un delito de coacciones del art. 172 del Código Penal.

9. Estoy ocupando una vivienda que antes era de un banco y ahora es de un fondo, me han venido a ver unas personas de la propiedad que me ofrecen dinero si les doy las llaves y me marchó, ¿es esto legal, me puedo fiar?

En principio, puede ser una forma de recuperar la propiedad por parte del verdadero propietario, dejando de acudir a los juzgados que puede llegar a ser igual o más caro, pero mucho más lento. Se trataría de una negociación particular entre usted y la propiedad.

10. Me ha dicho la comunidad de propietarios que al estar ocupando la vivienda donde vivo sin contrato, me pueden echar a la calle ¿es verdad esto?

Si está ocupando una vivienda sin contrato, la propiedad de la misma podrá iniciar un procedimiento de desahucio por precario, y, por lo tanto, expulsarle de la vivienda. Pero para que esto suceda, será el legítimo propietario de la vivienda el que tenga que interponer la demanda.

En el caso en el que el dueño/a sea desconocido, no se pronuncie sobre el asunto, o directamente, no quiera demandar, a usted nadie le podrá desalojar de la vivienda.

La comunidad de propietarios no puede interponer demanda de desahucio en nombre de la propiedad contra una persona que está ocupando una vivienda, sino que solo el dueño/a podrá hacerlo.

No obstante, si los ocupantes de la vivienda desarrollan actividades contrarias a las normas de la comunidad, que resulten dañosas para los vecinos, o que contravienen las reglas generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, la comunidad de propietarios podrá demandarles.

Si la sentencia da la razón a la comunidad de propietarios, se podrán adoptar medidas como el desahucio de los ocupantes de la vivienda.

11. ¿Mi vivienda ha sido ocupada mientras estaba de vacaciones, puedo llamar a la policía y que desalojen a los ocupantes? ¿Qué debo hacer?

Si se encuentra con que su vivienda ha sido ocupada durante las vacaciones, llame a la policía para que acudan a su domicilio y denuncie en el Juzgado de Guardia por allanamiento de morada.

12. Ocupo una vivienda de SAREB, a través de servicios sociales me habían propuesto un estudio de alquiler social. Mi abogado/a me indica que es mejor realizar una entrega de llaves. ¿si entrego las llaves pierdo la opción al estudio de alquiler social?

Quien ocupa no tiene derecho a alquiler social. No obstante SAREB puede estudiar la valoración de un alquiler bonificado para familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad social y económica acreditadas. Este es un proceso extrajudicial, que suele ser lento.

Si usted se compromete judicialmente a entregar las llaves pierde la opción de estudio de alquiler social, ya que prima el acuerdo judicial por encima del extrajudicial.

13. Si firmo un alquiler bonificado y no pago ¿La propiedad puede desahuciarme?

La propiedad puede presentar demanda de desahucio por impago de alquiler, ya que es un contrato de arrendamiento regulado por la LAU.

14. ¿Cuánto tiempo dura un alquiler social?

Tal como establece el *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*, el alquiler social “tendrá duración **anual**, prorrogable a **voluntad del arrendatario**, hasta completar el plazo de **cinco años**. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario **podrá prorrogarse** anualmente durante **cinco años adicionales**.”

15. ¿Cuánto tiempo dura un alquiler asequible o bonificado siendo el propietario una persona jurídica?

Está regulado por la LAU. Los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019 tienen duración de 7 años.

16. ¿Tengo que presentar documentación anualmente para renovar la bonificación de mi contrato de alquiler asequible

Si, para que la entidad financiera o bancaria propietaria del inmueble valore mantener su precio de alquiler bonificado, tiene la obligación de presentarle cada año toda la documentación socioeconómica.