

## **Decálogo de acciones para resolver el problema de la ocupación ilegal en España**

En el marco del 4º Congreso Nacional de Servicing Inmobiliario celebrado en Madrid en octubre de 2022, se realizó la ponencia “Impacto de la ocupación ilegal de vivienda en el sector de Real Estate en España y la gestión del alquiler social como alternativa” a cargo de representantes y directivos de las empresas, Aliseda, Finaer, Sogeviso y Pactum y moderado por la directora general de Asval. De esta ponencia se generó el siguiente decálogo.

El objetivo de este documento no es otro que el de establecer algunos puntos claves para contribuir a resolver el problema de la ocupación ilegal, con una visión integral del problema que afecta no solo al propietario, sino también a los vecinos, a la comunidad, al sistema de salud pública, a los servicios sociales, a la empresa privada, a los inversores, y a la sociedad en general.

Para resolver esta problemática, es fundamental:

### **1. Diferenciar entre familias vulnerables y mafias.**

La ocupación ilegal en España ha evolucionado durante los últimos 10 años. Los expertos afirman que, en la actualidad, más del 80% de las ocupaciones ilegales están orquestadas por mafias que se aprovechan de la necesidad de familias vulnerables para sacar rédito económico. Por ello, es necesario distinguir este tipo de prácticas ilegales de organizaciones criminales, de familias vulnerables y con riesgo de exclusión social.

### **2. Crear una base de datos sobre okupas ilegales.**

Convendría modificar la normativa en materia de la Ley General de Protección de Datos para permitir la elaboración de una única base de datos de okupas; de manera que pueda ser consultada por los propietarios de los inmuebles antes de alquilar su vivienda. Este sistema ayudaría a realizar una fotografía fiable del problema en España, ya que actualmente no se conoce con exactitud los datos de ocupación ilegal por CCAA y a sus responsables. De esta manera, se ayudaría a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado a elaborar un procedimiento eficiente para actuar ante estas prácticas delictivas.

### **3. Agilizar los sistemas de notificación.**

En muchas ocasiones, los procedimientos se eternizan por problemas/retrasos en las notificaciones, lo cual no se explica teniendo en cuenta que el okupa está físicamente en el activo ocupado. Debería poder

establecerse un sistema de fast-track que evite la picaresca en este sentido al evitar ser notificado.

#### **4. Elevar las consecuencias penales y endurecer las penas al delito de ocupación ilegal.**

Habría que elevar las consecuencias penales para aquellos que falsifiquen documentos para acreditar la posesión o que realicen acuerdos onerosos al respecto (venta de llaves).

El castigo por usurpación al que hace referencia el Código Penal, únicamente contempla de uno a dos años de cárcel cuando la okupación ha sido con violencia, mientras que si no se ha utilizado esta vía sólo contempla multas de tres a seis meses.

Estas penas son muy laxas comparadas con otros países europeos, donde protegen la propiedad privada ante invasiones de terceros.

Es necesario ampliar el castigo ante este delito para ponernos a la misma altura que nuestros vecinos europeos y no nos convirtamos en el paraíso de la okupación.

#### **5. Modificar el Art 37 de la LAU.**

Con el objetivo de eliminar la posibilidad de realizar contratos verbales o simples y pasar a la obligatoriedad de que el contrato de arrendamiento esté registrado ante la agencia autonómica de vivienda. Este simple cambio permitiría al juez comprobar de forma rápida y fehaciente la veracidad del título, aceleraría el proceso, permitiría llevar un registro de contratos de arrendamientos, entre otras ventajas.

#### **6. Dotar de más recursos a los Servicios Sociales y apostar más por la mediación.**

Se deben dotar de recursos a los Servicios Sociales, no sólo para proveer alternativas habitacionales, sino también para la elaboración de los informes de vulnerabilidad en los plazos marcados por la Ley. Además, estos informes deben contar con una metodología objetiva para ayudar realmente a las familias vulnerables. Introducir en los procesos de okupación la figura del mediador que, desde una posición de igualdad, “son capaces de resolver extrajudicialmente conflictos”, intercediendo y llegando a un acuerdo vinculante entre propietarios y okupas.

## **7. Apostar por la colaboración público-privada**

La combinación de los recursos del sector público y privado es fundamental para terminar con el fenómeno de la ocupación ilegal. Las administraciones públicas deben fomentar la inversión en viviendas sociales a través de incentivos que motiven a las empresas e inversores a invertir en la construcción de nuevas viviendas. En este sentido, iniciativas como el Plan Vive en Madrid, donde se ofrecen viviendas de alquiler un 40% por debajo del precio del mercado, o el HMB Habitatge Metròpolis Barcelona, que ha promovido la construcción de 4.500 pisos sociales en el área metropolitana de Barcelona y en la misma ciudad son ejemplos que tienen que marcar el rumbo de la participación y colaboración público privada.

## **8. Ampliar el parque de vivienda social en alquiler**

Actualmente en España hay 380 mil viviendas de protección oficial, sin embargo, se estima que la necesidad actual de viviendas de alquiler social o a precios asequibles es de 1,5 millones de unidades. Para llegar a esta cifra en 10 años, será necesario un enorme esfuerzo y acceder a todos los fondos europeos y nacionales posibles para este fin.

## **9. Agilizar de los trámites para nueva construcción de viviendas**

Para alcanzar el objetivo de los 1,5 millones de viviendas de alquiler social y asequible es necesario agilizar los trámites y permisos que deben otorgar los ayuntamientos para conceder las licencias de obra. De esta manera, los proyectos se finalizarán en los tiempos programados, ayudando así a mitigar el problema habitacional que sufre España en la actualidad. En esta línea, también es necesario que el suelo urbanizable pueda ser liberado por los ayuntamientos y dedicarlos a proyectos destinados a construcción de viviendas asequibles.

## **10. Establecer acuerdos entre entidades bancarias y la Administración Pública**

Dentro de la necesidad de aumentar el parque de vivienda social en alquiler es importante explorar la vía de alcanzar acuerdos entre las entidades financieras y la administración central, autonómica y municipal, para poner a disposición del mercado regulado gran parte de las viviendas actualmente vacías.